

**SKRIPSI**

**ANALISIS KELAYAKAN CALON NASABAH  
PEMBIAYAAN KONSTRUKSI KREDIT YASA GRIYA  
(KYG) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA  
(PERSERO), TBK KANTOR CABANG SYARIAH  
BANDA ACEH**



**Disusun Oleh:**

**Salsabila  
NIM. 180603018**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2022 M/1444 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Salsabila  
NIM : 180603018  
Program studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggung jawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 14 November 2022

Yang Menyatakan,



*Salsabila*  
Salsabila

**PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

**Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi  
Kredit Yasa Griya (Kyg) Pada Pt. Bank Tabungan Negara  
(Persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Banda Aceh**

Disusun Oleh:

Salsabila  
NIM. 180603018

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah memenuhi syarat penyelesaian studi pada  
Program Studi Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Mengetahui,

Pembimbing I,

Pembimbing II,

  
Isnaliana, S.H.I., M.A

  
Rika Mulya, M.B.A

NIDN. 2029099003

NIP. 198906032020122013

Mengetahui,

Ketua Prodi Perbankan Syariah

  
Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag

NIP. 197711052006042003

## **PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

**Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi  
Kredit Yasa Griya (KYG) Pada PT. Bank Tabungan Negara  
(Persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Banda Aceh**

Salsabila  
NIM: 180603018

Telah Disidangkan oleh Dewan Penguji Skripsi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh  
dan Dinyatakan Lulus serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat  
untuk Menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S-1) dalam  
Bidang Perbankan Syariah

Pada Hari/Tanggal : Rabu, 14 Desember 2022 M  
20 Jumadil Awal 1444 H

Banda Aceh  
Dewan Penguji Sidang Skripsi

Ketua,

  
Isnaliana, S.H.I., M.A  
NIDN. 2029099003

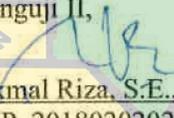
Sekretaris,

  
Rika Mella, M.B.A  
NIP. 198906032020122013

Penguji I,

  
Evriyenni, S.E., M.Si., CTT  
NIDN. 0113048302

Penguji II,

  
Akmal Riza, S.E., M.Si.  
NIP. 2018020202841071

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh

  
Dr. Hafas Furgani, M.Ec  
NIP. 198006252009011009



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda

**FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH  
MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Saya yang bertanda tangan di bawah:

Nama Lengkap : Salsabila

NIM : 180603018

Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah

E-mail : [putriayua462@gmail.com](mailto:putriayua462@gmail.com)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah:

Tugas Akhir  KKU  Skripsi .....

yang berjudul:

**ANALISIS KELAYAKAN CALON NASABAH PEMBIAYAAN KONSTRUKSI KREDIT YASA GRIYA (KYG) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO), TBK KANTOR CABANG SYARIAH BANDA ACEH**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikan di internet atau media lain.

Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh

Pada tanggal : 26 Desember 2022

Penulis,

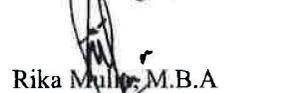
  
Salsabila  
NIM: 180603018

Mengetahui,

Pembimbing I,

  
Isnalliana S.H.I., MA  
NIDN . 2029099003

Pembimbing II,

  
Rika Mulia M.B.A  
NIP. 198906032020122013

## MOTTO

*“Hatiku tenang karena mengetahui bahwa apa yang melewatkanku tidak pernah menjadi takdirku, dan apa yang ditakdirkan untukku tidak akan pernah melewatkanku”*

*(Umar bin Khattab)*



## KATA PENGANTAR

*Assalamua'laikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

*Alhamdulillah* rabbil'alam, dengan mengucapkan puji dan syukur kepada Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat, hidayah, dan inayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Banda Aceh”**. Dengan baik. Shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, beserta para sahabatnya yang telah menjadi suri tauladan yang baik bagi umat-Nya untuk berbuat kebajikan. Terlepas dari semua itu penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan skripsi ini tidak terlepas dari kritik, saran, petunjuk, dan bimbingan dari berbagai pihak. Maka dari itu dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Hafas Furqani, M.Ec selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry.
2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag, selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah. Inayatillah, MA., Ek selaku Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah.
3. Hafiiiz Maulana, SP., S.H.I., M.E sebagai Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam,
4. Isnaliana S.H.I., MA. Selaku Pembimbing I yang telah

memberikan motivasi dan nasehat dalam penyelesaian skripsi ini. Rika Mulia, MBA. Selaku pembimbing II yang sangat bijaksana dan sabar serta selalu bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan masukan yang sangat banyak dan bermanfaat dalam bimbingan bagi penulis dalam penulisan skripsi ini.

5. Riza Aulia, SE.I., M.Sc, Selaku Penasehat Akademik, para dosen dan staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, khususnya di Program Studi Perbankan Syariah yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama mengikuti perkuliahan.
6. Terima kasih kepada pihak karyawan PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Banda Aceh, telah meluangkan waktunya untuk bersedia diwawancarai dan berbagi informasi yang penulis butuhkan. Semoga PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Banda Aceh, semakin maju dan tetap amanah.
7. Ucapan terima kasih yang tiada tara untuk orangtua penulis yang sangat penulis hormati, sayangi, dan cintai. Mereka adalah Jhoni Fadli selaku ayah penulis. Badriah Usman selaku ibu terhebat saya yang selalu memberikan motivasi, nasehat, cinta, perhatian, kasih sayang, dan doa yang tentunya takkan mampu penulis balas. Terakhir kepada Adik dan Abang penulis yang penulis sayangi yaitu Agung Juzaili dan Dina Fuzaila yang telah memberikan dukungan, semangat, dan

dorongan yang tiada hentinya kepada penulis agar cepat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya.

8. Terima kasih banyak juga penulis ucapkan kepada teman-teman terdekat penulis selama kuliah yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam menyelesaikan penelitian penulis. Tidak lupa pula ucapan terima kasih kepada teman-teman seperjuangan Perbankan Syariah angkatan 2018 yang telah berbagi ilmu dan membantu dalam banyak hal. Dan untuk seluruh pihak-pihak terkait yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah bekerjasama dan membantu secara tulus dan ikhlas demi kelancaran dan kesempurnaan penyusunan skripsi ini, semoga kesuksesan segera menghampiri kita semua.

Akhir kata penulis ucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini, semoga kebaikan kalian semua mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, tapi penulis sangat berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

***Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh***

Banda Aceh, 14 November 2022

Penulis,

Salsabila

# TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

## 1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	‘
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	Ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	’
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

### b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌ِ ي	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
◌ِ و	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

hauḷa : هؤل

### 3. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
أ/آ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
ي	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
ي	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

*qāla* : قَالَ

*ramā* : رَمَى

*qīla* : قِيلَ

*yaqūlu* : يَقُولُ

### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

#### a. Ta marbutah (ة) hidup

Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

- c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

*raudāh al-atfāl/ raudatul atfāl :*

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

*al-Madīnah al-Munawwarah/ :*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ

*al-Madīnatul Munawwarah*

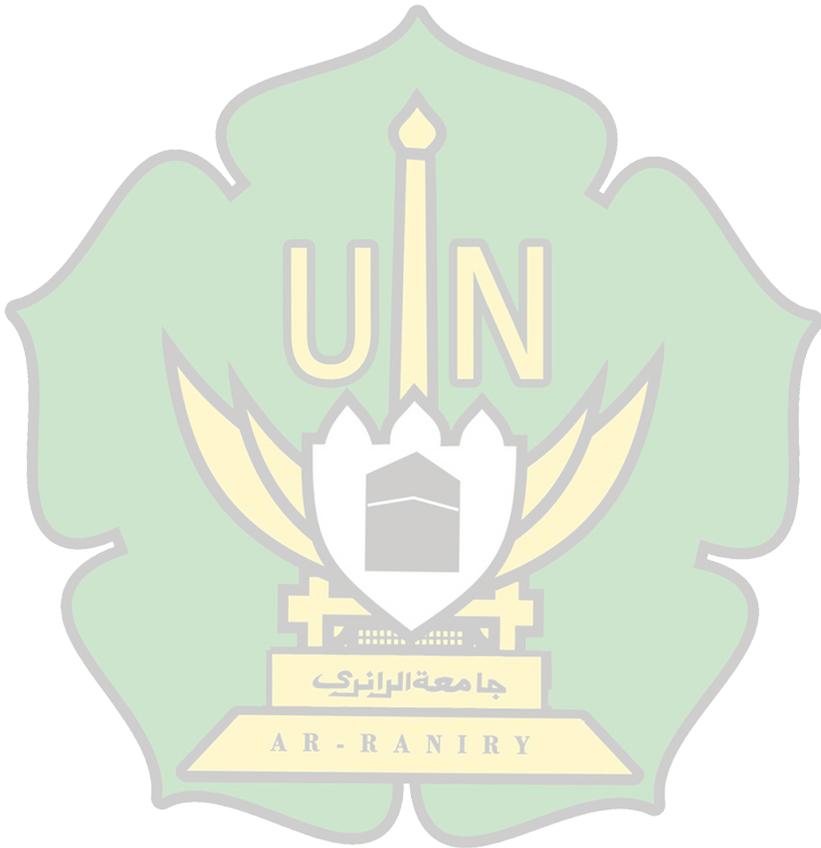
*Talḥah :*

طَلْحَةَ

**Catatan:  
Modifikasi**

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.

3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



## ABSTRAK

Nama : Salsabila  
NIM : 180603018  
Fakultas : Ekonomi Dan Bisnis Islam  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Judul : Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan  
Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) Pada PT.  
Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor  
Cabang Syariah Banda Aceh  
Pembimbing I : Isnaliana S.H.I., MA.  
Pembimbing II : Rika Mulia, MBA.

Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) merupakan pembiayaan yang diberikan kepada developer untuk proyek perumahan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui proses analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan Konstruksi KYG dan mengetahui hambatan juga penyelesaian pada saat proses analisis kelayakan calon nasabah. Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini dalam menganalisis data yaitu penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif analisis. Berdasarkan hasil penelitian proses analisis kelayakan calon nasabah dilakukan dengan menggunakan prinsip 5C+1S yaitu: *Character, Capacity, Capital, Collateral, Conditionl,* dan *Syariah*. Sedangkan yang menjadi hambatan ialah karena faktor legalitas proyek dan legalitas perusahaan dengan penyelesaian mediasi dan menyelesaikan pemberkasan terlebih dahulu dengan maksimal.

**Kata kunci : *Pembiayaan, Konstruksi Bank Syariah.***

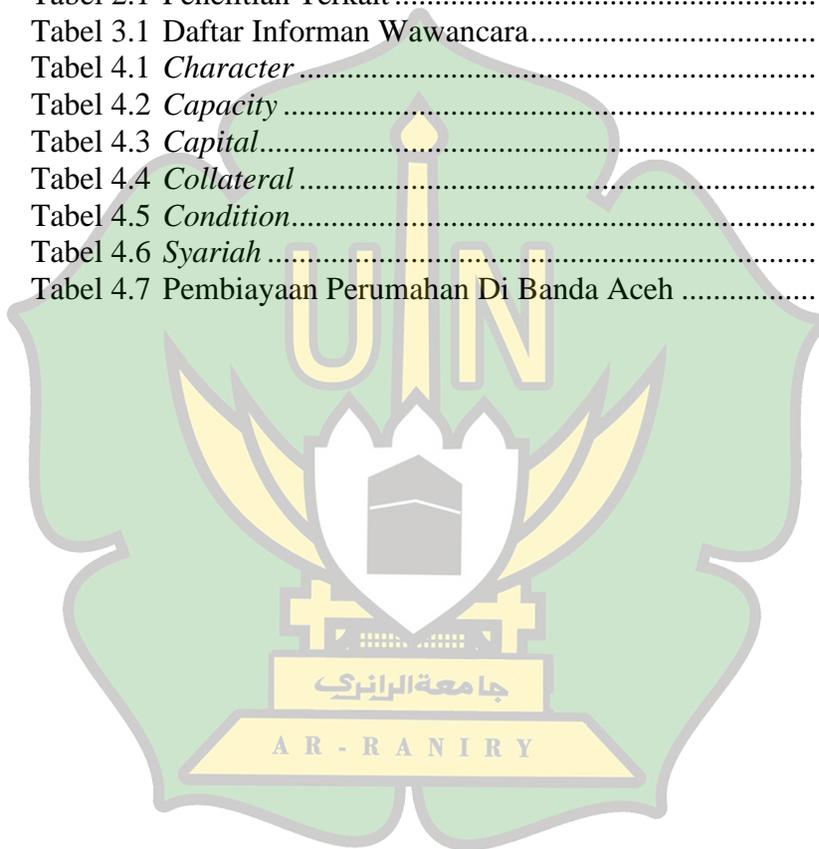
## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN ...</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xx</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.5 Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>14</b>
2.1 Pembiayaan.....	14
2.1.1 Definisi Pembiayaan.....	14
2.1.2 Jenis Jenis Pembiayaan .....	16
2.1.3 Analisa Kelayakan Nasabah .....	21
2.2 Pembiayaan Konstruksi .....	30
2.2.1 Definisi Pembiayaan Konstruksi .....	30
2.3 Penelitian Terdahulu.....	34
2.4 Kerangka Pemikiran .....	38
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>40</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	40
3.2 Lokasi Penelitian .....	40
3.3 Sumber Data .....	41

3.4 Teknik Pengumpulan Data .....	42
3.5 Instrumen Penelitian .....	45
3.6 Metode Analisis Data .....	46
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>49</b>
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian.....	49
4.1.1 Sejarah Umum Bank BTN Syariah Banda Aceh.....	49
4.1.2 Visi Dan Misi PT. Bank BTN Syariah .....	51
4.1.3 Nilai-nilai Budaya PT. Bank BTN Syariah .....	52
4.1.4 Produk PT. Bank BTN Syariah .....	53
4.2 Hasil Penelitian.....	56
4.2.1 Proses Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh.....	56
4.2.2 Hambatan dan penyelesaian hambatan dalam Proses Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) Bank BTN Syariah Banda Aceh .....	74
4.3 Pembahasan .....	77
4.3.1 Pembahasan Proses Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh .....	77
4.3.2 Hambatan dan penyelesaian hambatan dalam Proses Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) Bank BTN Syariah Banda Aceh .....	87
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>91</b>
5.1 Kesimpulan .....	91
5.2 Saran .....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>93</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>97</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 NPF BTN .....	3
Tabel 1.2 Rekapitulasi Data Pengajuan Pembiayaan Kontruksi Tahun Terakhir pada Bank BTN Syariah Banda Aceh.....	6
Tabel 2.1 Penelitian Terkait .....	37
Tabel 3.1 Daftar Informan Wawancara.....	44
Tabel 4.1 <i>Character</i> .....	57
Tabel 4.2 <i>Capacity</i> .....	59
Tabel 4.3 <i>Capital</i> .....	63
Tabel 4.4 <i>Collateral</i> .....	65
Tabel 4.5 <i>Condition</i> .....	66
Tabel 4.6 <i>Syariah</i> .....	69
Tabel 4.7 Pembiayaan Perumahan Di Banda Aceh .....	73



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran .....	39
-------------------------------------	----



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Angket Wawancara .....	97
Lampiran 2	Hasil Wawancara .....	103
Lampiran 3	Hasil Wawancara .....	123
Lampiran 4	Hasil Wawancara .....	132
Lampiran 5	Katalog Pembiayaan Konstruksi .....	137
Lampiran 6	Dokumentasi Wawancara .....	137
Lampiran 7	Dokumentasi Wawancara .....	138



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Masyarakat di negara maju dan berkembang sangat membutuhkan bank sebagai tempat untuk melakukan transaksi keuangannya. Di negara maju, bank menjadi lembaga yang sangat strategis dan memiliki peran penting dalam perkembangan perekonomian negara. Di negara berkembang, kebutuhan masyarakat terhadap bank tidak hanya sebatas pada penyimpanan dana dan menyalurkan dana saja, akan tetapi juga terhadap pelayanan jasa yang di tawarkan oleh bank. Pembiayaan merupakan salah satu jasa yang ditawarkan bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana.

Pada keadaan saat ini banyak sekali bermunculan perumahan-perumahan, baik itu apartemen, hotel, rumah susun, dan masih banyak lagi unit proyek yang masih dalam proses pembangunan tidak hanya mencakup wilayah di kota besar akan tetapi juga di kota kecil. Semua itu di bangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat baik yang ingin memiliki tempat tinggal atau tempat usaha secara cepat dan berlokasi ditempat yang aman dan tentunya strategis (*marketable*) atau dengan kata lain dekat dengan fasilitas-fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit, super *market*, dan lain-lain. Semua yang di bangun tersebut tentunya

memerlukan modal yang tidak sedikit. Oleh karena itu, pengembang/developer biasanya mengajukan permohonan pembiayaan modal kerja konstruksi ke bank untuk membiayai pembangunan proyek tersebut (Rizki, 2019).

Afkar (2017) dalam kegiatan penyaluran pembiayaan tentu terdapat resiko penyaluran dana dalam bentuk kredit atau pembiayaan, yang harus ditanggung oleh pihak bank ketika nasabah tidak mampu membayar kembali pinjaman sehingga pendapatan dari pembiayaan menjadi macet. tingginya nilai NPF menunjukan indikator gagalnya perbankan tersebut dalam mengelola dana yang disalurkan pada masyarakat untuk usaha yang dapat mempengaruhi kinerja perbankan itu sendiri. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku badan pemerintah yang memiliki tugas mengatur dan mengawasi jasa keuangan akan memanggil setiap bank yang memiliki rasio NPF yang tinggi. Hal tersebut dilakukan guna untuk menjaga rasio NPF setiap bank tidak melebihi 5% (Nugrohowati & Bimo, 2019).

Dalam laporan Bank ke Otoritas Jasa Keuangan (OJK) disebutkan bahwa pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Catatan Atas Laporan Keuangan Tanggal 31 Desember 2021 dan untuk Tahun yang Berakhir pada Tanggal Tersebut. Bank telah mematuhi ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK), baik terhadap pihak-pihak berelasi maupun kepada pihak yang tidak berelasi. Rasio kredit dan pembiayaan/piutang syariah yang diklasifikasikan

nonperforming terhadap jumlah kredit dan pembiayaan/piutang syariah (metode gross dan neto) adalah seperti yang terlihat pada tabel berikut:

**Tabel 1.1  
NPF BTN**

Kolektibilitas	31 Desember/December 31, 2021		31 Desember/December 31, 2020		Collectibility
	Konvensional/ Conventional	Syariah/ Sharia	Konvensional/ Conventional	Syariah/ Sharia	
Kurang Lancar	153.834	67.780	527.317	210.625	Substandard
Diragukan	434.636	49.825	299.976	281.887	Doubtful
Macet	8.400.575	1.072.392	8.891.616	1.143.912	Loss
Cadangan kerugian Penurunan nilai atas NPL/NPF	8.989.045	1.189.997	9.718.909	1.638.424	Allowance for impairment losses for NPL/NPF
	<b>3.137.691</b>	<b>148.085</b>	<b>4.223.767</b>	<b>1.161.169</b>	
Kredit yang diberikan dan pembiayaan/ piutang syariah	247.285.433	27.549.858	235.052.116	25.062.047	Loans and sharia financing/ receivables
% Non-performing kredit yang dibankan dari pembiayaan/ piutang syariah - Gross (Gross NPL/NPF)	3,84%	4,32%	4,13%	6,53%	% of Non-performing loans and sharia financing/ receivables - Gross (Gross NPL/NPF)
% Non-performing kredit yang dibankan dari pembiayaan/ piutang syariah - Neto (Neto NPL/NPF)	1,27%	0,54%	1,79%	4,59%	% of Non-performing loans and sharia financing/ receivables - Net (Net NPL/NPF)

Sumber: laporan keuangan BTN 2021(2022)

Rasio NPL/NPF Gross (total konvensional dan syariah) adalah 3,70% dan 4,37% masing-masing pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020. Rasio NPL/NPF Neto (total konvensional dan syariah) adalah 1,20% dan 2,06% masing-masing pada tanggal 31 Desember 2021 dan 2020 (PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Laporan Tahunan 2021, 2022).

Nursyahriana, Hatjat & Tricahyadiana (2017) menyimpulkan bahwa kredit macet dapat disebabkan oleh faktor internal dan eksternal, pada faktor internal kredit macet bisa terjadi dikarenakan kebijakan perkreditan yang ekspansif dan lemahnya sistem informasi kredit macet. Sedangkan pada faktor eksternal karena kegagalan usaha debitur, dan menurunnya kegiatan ekonomi.

Hal yang sama juga dijelaskan oleh GW (*CSMFU Head*) salah satu karyawan Bank BTN Syariah Banda Aceh. Mengenai faktor eksternal penyebab terjadinya NPF, dapat dilihat dari cara penjualan aset tersebut atau unit perumahan, sebagai contoh pertama, perumahan yang dibangun tidak sesuai dengan pasar atau tidak sesuai dengan suatu daerah tertentu. Kedua, dari bentuk penjualan/promosi unit perumahan yang tidak maksimal atau seadanya sehingga kurang menarik bagi pembeli. Ketiga dari segi pembangunan rumah sudah sangat bagus akan tetapi tidak didukung dengan akses masuk ke lokasi perumahan, dikarenakan jalan masuknya kecil, jalan tersebut masih tanah sengketa, atau masih menjadi hak milik orang lain. Dimana seharusnya jalan masuk ke lokasi perumahan sudah menjadi bagian dari proyek perumahan tersebut artinya terdapat dasar hak kepemilikan (sertifikat, AKTA,dll) dari tanah tersebut.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah (Ismail, 2011). Pembiayaan konstruksi dengan prinsip akad musyarakah yang di berikan kepada pengembang perumahan dan bisnis sejenis untuk menyediakan modal kerja guna membiayai kontruksi proyek perumahan yang meliputi bangunan atau rumah berikut infrastruktur terkait. Pembiayaan dengan sistem musyarakah suatu akad kerjasama dalam percampuran, penyertaan, penyatuan dana, modal kerja atau usaha antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha tertentu (usaha/proyek) yang halal dan

produktif dengan kesepakatan keuntungan akan dibagi sesuai nisbah yang disepakati dan risiko akan di tanggung sesuai porsi kerjasama (Nurjannah, 2018).

Perjanjian dengan sistem musyarakah ini di landasi kepada kepercayaan (*trust investment*) yang artinya pemodal akan menyerahkan dana kepada pihak pengelola tersebut setelah pihak pemberi modal yakin bahwasanya peminjam modal tersebut baik secara *skill* maupun moral yang dapat dipercaya untuk mengelola modal yang diberikan dengan keahliannya dan tidak akan memanipulasi modal tersebut (Nurjannah, 2018). Tentunya pihak bank atau pemodal sebelum memberikan pembiayaan kepada peminjam modal harus di uji kelayakan dari si nasabah terdahulu. Hal ini disebabkan jumlah pembiayaan yang di berikan akan menentukan keutugan bank.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk (Bank BTN) ialah salah satu dari Bank Umum Milik Negara (BUMN) yang memiliki peran sebagai tempat pembiayaan proyek perumahan untuk rakyat dan satu-satunya bank yang mempunyai konsentrasi penuh dalam pembangunan bisnis perumahan di Indonesia melalui Pembiayaan Kontruksi BTN atau Kredit Yasa Griya (KYG) dalam upaya meningkatkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Bank BTN mendorong pemberian Pembiayaan KYG kepada pengembang/developer. Kredit Yasa Griya (KYG) merupakan pembiayaan modal kerja atau pemberian modal kerja pembangunan proyek perumahan mulai pembiayaan pembangunan kontruksi

rumah sampai dengan penyelesaian (*finishing*) dan biaya sarana dan prasarana (Rizky, 2019). Berdasarkan salah satu fitur/karakteristik dari pembiayaan konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) dapat memberikan maksimal pembiayaan 80% dari nilai kebutuhan konstruksi (Bank BTN, 2020). Sebagai unit usaha syariah dari BTN konvensional, saat ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Unit Usaha Syariah memiliki jaringan yang tersebar hampir di seluruh Indonesia. Adapun total *outlet* bank BTN syariah 67 *outlet* yang terdiri dari Kantor Cabang Syariah 28, Kantor Cabang Pembantu Syariah 60, Kantor Kas Syariah 7 dan Kantor Layanan Syariah 699 (Keuangan.Kontan.co.id, 2022).

Bank Tabungan Negara membuka beberapa Unit Usaha Syariah di beberapa daerah di Indonesia, termasuk Banda Aceh sebagai Kantor Cabang Syariah ke - 23 pada tanggal 20 Juni 2016 yang merupakan satu-satunya Unit Usaha Syariah (UUS) Bank Tabungan Negara yang berada di provinsi Aceh yang berlokasi di Jalan Teuku Umar, Setu Kota Banda Aceh.

Berikut merupakan rekapitulasi data pengajuan pembiayaan konstruksi 3 tahun terakhir pada Bank BTN Syariah Banda Aceh.

**Tabel 2.1**  
**Rekapitulasi Data Pengajuan Pembiayaan Kontruksi**  
**Bank BTN Syariah Banda Aceh**

Tahun	Jumlah Pengajuan Pembiayaan yang di setujui	Jumlah Pengajuan Pembiayaan yang tidak disetujui	Jumlah Pengajuan Pembiayaan yang sedang diproses	Total pengajuan
2019	12	4	-	16

<b>2020</b>	6	11	-	17
<b>2021</b>	7	8	1	16

Sumber: Data diolah (2022)

Dapat dilihat dari data tabel 2.1 menjelaskan bahwa pada tahun 2019 terdata 16 nasabah yang dimana 12 pengajuan pembiayaannya telah di setujui oleh pihak bank. Berdasarkan hasil wawancara dengan Gawi Miguna Pradana, bagian *Commerical Financing*, 28 Desember 2021, di Bank BTN Syariah Banda Aceh. Didapatkan bahwa pengajuan yang di setujui itu yang memenuhi persyaratan yang telah di tetapkan dan menjalankan prosedur yang ada. Terdata 4 pengajuan pembiayaan yang tidak disetujui. Secara umum dikarenakan memiliki riwayat kredit macet, tidak sesuai dengan plafon yang diberikan (terlalu jauh dengan pengajuan), legalitas proyek tidak memenuhi syarat, atau lokasi proyek tidak *marketable*. Di tahun berikutnya 2020 terdapat 17 pengajuan pembiayaan yang dimana 6 disetujui dan 11 pengajuan yang tidak di setujui. Kemudian diperiode 2021 terdapat 7 pengajuan yang di setujui, 8 pengajuan yang tidak disetujui dan 1 pengajuan yang sedang diproses. Satu aplikasi yang sedang diproses masih terus berlanjut analisisnya sampai awal tahun 2022 dan belum diputuskan apakah disetujui atau tidak hingga penulis membuat tulisan ini.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Yudhia Rizki M.Yusuf, bagian *Admin Commerical Financing* pada Bank BTN Syariah Banda Aceh, 27 Maret 2022. Menjelaskan bahwa sebelum pihak bank memberikan pembiayaan kepada nasabah, pihak bank akan melalukan analisis kepada calon nasabah yang mengajukan

pembiayaan menggunakan metode 5C + 1S yang merupakan *character* (karakter nasabah), *capacity* (kemampuan nasabah), *capital* (besarnya modal yang diperlukan nasabah), *condition* (keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak), *collateral* (jaminan), dan syariah. Metode syariah ini ditetapkan dalam menganalisis calon nasabah guna melihat usaha yang di jalankan ini bertentangan dengan prinsip syariah atau tidak.

Berdasarkan penelitian Astono (2017) mengenai analisis pembiayaan akad *mudharabah* dan *musyarakah* di Bank Syariah (Studi kasus Bank BTN Syariah), penelitian ini menemukan bahwa analisis pembiayaan yang menerapkan 5C yaitu: *character*, *capital*, *capacity*, *condition of economy* dan *collateral*. Tetapi dalam praktiknya, sebelum menyetujui pembiayaan yang diajukan calon nasabah perlu mengetahui 4C dari 5C serta 6A. 4C yaitu: karakter calon nasabah, kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya, modal yang dimiliki calon nasabah, dan jaminan yang dimiliki calon nasabah. Sedangkan pada *condition* bank akan menghubungkan antara kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang dengan tempat kerja calon nasabah, sehingga dapat diperkirakan tentang kondisi perusahaan dimana calon nasabah bekerja. Analisis 6A yaitu: analisis terhadap aspek hukum, aspek pemasaran, aspek teknis, aspek manajemen, aspek keuangan, dan aspek sosial ekonomi. Dengan demikian, bank dapat menyimpulkan apakah calon nasabah tersebut layak atau tidak dalam menerima pembiayaan.

Pemberian pembiayaan kepada nasabah tentu akan mengalami masalah, salah satunya ialah kredit macet atau pembiayaan bermasalah. Dimana hal ini sangat sering terjadi dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah dan dapat merugikan pihak bank . Maka dari itu pihak bank pun harus mempunyai solusi dalam menangani atau meminimalisir masalah tersebut, seperti hasil penelitian Eprianti (2019) tentang penerapan prinsip 5C terhadap tingkat *Non Performing Financing* (NPF). Dalam penelitiannya menemukan dalam meminimalisir pembiayaan bermasalah, tahapan analisis pembiayaan harus menerapkan prinsip 5C secara maksimal, dalam menganalisa pembiayaan harus mengutamakan kualitas bukan kuantitas, selain itu dalam penelitiannya terdapat pilar pendukung analisa kelayakan yang menjadi dasar utama dari analisa kelayakan pemberian pembiayaan meliputi: 1) kredibilitas manajemen, 2) kemampuan membayar kembali pembiayaan, 3) agunan.

Penelitian lain juga dilakukan oleh Nurjannah (2018) Dalam penelitiannya tentang pelaksanaan pembiayaan konstruksi BTN iB dengan akad musyarakah pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Kantor Cabang Syariah Pekanbaru. Upaya penyelamatan yang dilakukan oleh pihak bank BTN Syariah adalah menstrukturisasi pembiayaan, jika tidak bisa ditanggulangi, maka pihak bank BTN mengambil langkah melikuidasi jaminan yaitu penjualan agunan yang hasilnya akan digunakan untuk melunasi kewajiban nasabah kepada bank, likuiditas agunan dapat

dilakukan baik secara dibawah tangan, secara lelang atau penembusan agunan jaminan.

Penelitian-penelitian terdahulu sudah meneliti banyak tentang pengaruh penerapan prinsip 5C pada suatu pembiayaan, akan tetapi masih minim penelitian yang menambahkan tambahan dari prinsip syariah juga dalam menganalisis calon nasabah yang mengajukan pembiayaan, terkhususnya pembiayaan konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG). Berdasarkan latar belakang di atas, pentingnya menganalisis kelayakan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan pada suatu bank agar dapat meminimalisir terjadinya kredit bermasalah yang dapat merugikan bank tersebut. Oleh karena itu, peneliti tertarik menganalisis dan membuat skripsi dengan judul **“Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Banda Aceh”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Sesuai dengan latar belakang penelitian yang telah di uraikan, penulis membatasi permasalahan dalam tugas akhir, maka permasalahan ini sebagai berikut:

1. Bagaimana proses analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh?

2. Apa saja hambatan dan penyelesaian hambatan dalam proses analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui secara lengkap, rinci, jelas dan sistematis mengenai:

1. Untuk mengetahui lebih dalam proses dari analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan serta cara menyelesaikan hambatan dalam pelaksanaan analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

1. Secara Teoritis  
Hasil penelitian secara teoritis di harapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memperkaya wawasan pemahaman bagi setiap pembaca mengenai analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh.

## 2. Secara Praktis

Menjadi tempat bagi peneliti untuk mengembangkan penalaran dan pola pikir ilmiah sekaligus untuk mengetahui kemampuan peneliti dalam menerapkan ilmu yang di peroleh. Hasil penelitian ini di harapkan dapat memberi masukan kepada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait dengan permasalahan yang di teliti.

## 3. Secara Akademis

Penelitian ini dapat di jadikan bahan informasi dan referensi karya ilmiah baik dalam rangka tugas maupun bukan khususnya untuk mahasiswa Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

### **1.5 Sistematika Penulisan Skripsi**

Untuk memberikan gambaran lebih lanjut tentang penyusunan skripsi ini, maka peneliti menggunakan 5 bab, yaitu:

#### **BAB I:           Pendahuluan**

Meliputi, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan skripsi.

#### **BAB II:          Landasan Teori**

Berisi tentang teori-teori berkenaan dengan penelitian yang dilakukan secara lebih detail. Bab ini juga mengurai hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya yang berhubungan dengan

penelitian yang akan dilakukan dan kerangka pemikiran dari penelitian.

**BAB III: Metode Penelitian**

Berisi tentang metode penelitian yang meliputi lokasi penelitian, waktu, metode penelitian, subjek penelitian, sumber data dan metode pengumpulan data dan teknik analisis data.

**BAB IV: Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

Memuat deskripsi tentang penelitian, hasil analisis serta pembahasan secara mendalam tentang hasil penelitian mengenai Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh.

**BAB V: Penutup**

Berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian serta saran yang membangun untuk objek penelitian yang dipilih oleh peneliti.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Pembiayaan**

##### **2.1.1 Definisi Pembiayaan**

Pembiayaan secara luas yang berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah tersebut (Andrianto & Firmansyah, 2019). Sedangkan Sahrudin (2006) menemukan pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan bank syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh bank syariah dari masyarakat yang surplus dana.

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil yang telah disepakati. Sedangkan pada Undang-Undang Perbankan Syariah UU No. 21 tahun 2008 pasal 25: Pembiayaan adalah penyediaan atau tagihan yang disamakan dengan itu berupa

transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah dan sewa beli atau *ijarah muntahiyah bit tamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk utang piutang murabahah, salam dan istisna, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qard, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah.

Ilyas (2019) pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah, Pembiayaan yang diberikan bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam Undang-Undang Perbankan Nomor. 10 Tahun 1998 Butir ke-11, yang dimaksud dengan “Kredit” adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pembiayaan menurut kualitasnya pada hakikatnya didasarkan atas resiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban-

kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaannya. Sehingga dapat menimbulkan pembiayaan bermasalah (Astono, 2017).

Rusby (2017) Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dade & Prasetyowati (2017) menemukan bahwa pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang dilakukan berdasarkan perjanjian antara bank dengan nasabah penerima pembiayaan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Eprianti (2019) pembiayaan merupakan salah satu produk dari bank syariah yang banyak diminati dari kalangan masyarakat. Pembiayaan yang ditawarkan perbankan banyak ragamnya seperti pembiayaan rumah, pembiayaan usaha, pembiayaan konsumsi, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi dan lain-lain. Pembiayaan adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari satu pihak atas dasar kepercayaan kepada pihak lain dengan perjanjian diawal untuk pengembalian kembali serta waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

### **2.1.2 Jenis-Jenis Pembiayaan**

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Nomor 21 Tahun 2008, bahwasanya bank syariah merupakan bank yang menjalankan

kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Andrianto & Firmansyah (2019) jenis-jenis pembiayaan pada bank syariah yang dapat dikelompokkan berdasarkan jangka waktu, sifat penggunaan, dan keperluan. Pembiayaan juga dapat dikelompokkan berdasarkan sifat penarikan dan cara pelunasan.

Jenis-Jenis Pembiayaan yang Diberlakukan oleh Bank Indonesia Pada Bank Umum (Termasuk Bank Konvensional dan Bank Syariah) adalah sebagai berikut:

1. Dilihat dari Segi Kegunaannya

- a. Pembiayaan Investasi, merupakan suatu fasilitas yang diberikan bank yang dapat digunakan untuk pembelian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi maupun ekspansi. Pembiayaan investasi ini biasanya bersifat jangka panjang atau menengah (Andrianto & Firmansyah, 2019). Menurut Nasution (2018) Pembiayaan investasi pada proyek (*project financing*) Pembiayaan ini salah satu fasilitas yang diberikan pihak bank kepada nasabah untuk membiayai aktiva tetap yang digunakan demi menunjang suatu kegiatan usaha tersebut. Yang menjadi alasan perusahaan sehingga membutuhkan pembiayaan investasi dikarenakan perusahaan membutuhkan kendaraan operasional baru dalam jumlah banyak atau mesin yang digunakan untuk

produksi membutuhkan pembaruan pada mesin-mesinnya. Pembiayaan investasi tersebut dapat menggunakan prinsip mudharabah, musyarakah, murabahah, istisna, dan ijarah.

- b. Pembiayaan Modal Kerja, Nasution (2018) Pembiayaan Modal Kerja (PMK) merupakan suatu fasilitas penyaluran pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada nasabah untuk membantu kebutuhan modal kerja suatu usaha yang dijalankan oleh nasabah pembiayaan tersebut. Pada umumnya pembiayaan ini menggunakan akad musyarakah atau mudharabah, kecuali pembiayaan untuk modal kerja yang berbasis pengadaan barang, aset atau *tangible asset*, maka akad yang digunakan adalah akad murabahah (investasi). Sedangkan menurut Andrianto & Firmansyah (2019) jenis pembiayaan berdasarkan keperluan, pembiayaan-biaya produksi, pemasaran dan modal kerja untuk operasional lainnya.

## 2. Dilihat dari Segi Tujuan Pembiayaan

- a. Pembiayaan Produktif, berdasarkan Nasution (2018) yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. Pembiayaan Konsumtif, Suatu pembiayaan dengan penyaluran dana kepada nasabah yang bertujuan untuk pembelian barang yang bersifat konsumtif atau digunakan sendiri, contohnya rumah, apartemen, mobil, perlengkapan

rumah tangga, pembelian bahan material dan lain-lain (Nasution, 2018).

3. Dilihat Dari Jangka Waktu Pembiayaan

- a. Pembiayaan Jangka Pendek (*Short Term Financing*), yaitu suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu/tenggat waktu pelunasan kepada bank tidak lebih dari satu tahun, pada pembiayaan ini biasanya pembiayaan pada modal kerja (Andrianto & Firmansyah, 2019). Sedangkan menurut penjelasan Ilyas (2015) Pembiayaan jangka waktu pendek, merupakan pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
- b. Pembiayaan Jangka Menengah (*Medium Term Financing*), yaitu pembiayaan pada prosesnya dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun Ilyas (2015). Sedangkan menurut Andrianto & Firmansyah (2019) Pembiayaan Jangka Menengah, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank dengan tenggang waktu pelunasan kepada bank lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun. Sebagai contoh pembiayaan jenis ini adalah pembiayaan untuk pembelian kendaraan, pembiayaan modal kerja untuk konstruksi.
- c. Pembiayaan Jangka Panjang (*Long Term Financing*), Ilyas (2015) pembiayaan jangka panjang yaitu pembiayaan yang dimana pada prosesnya dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun. Pembiayaan jangka panjang atau *long term financing*

ialah pembiayaan jangka Panjang, yaitu fasilitas pembiayaan dengan jangka waktu pembiayaan yang diberikan lebih dari tiga tahun. Contoh pembiayaan jangka panjang adalah pembiayaan untuk pembangunan pabrik besar, jalan tol, bandara besar dan lain-lain (Andrianto & Firmansyah, 2019).

Jenis pembiayaan berdasarkan perjanjian atau akad pembiayaan. Pada perbankan syariah fasilitas pembiayaan diberikan berdasarkan perjanjian atau akad yang telah ditentukan. Akad pembiayaan merupakan suatu kesepakatan atau perjanjian antara pihak bank dan pihak nasabah yang menjadi dasar pemberian fasilitas pembiayaan. Berdasarkan Andrianto & Firmansyah (2019) jenis pembiayaan berdasarkan perjanjian atau akad pembiayaan dapat dikelompokkan menjadi:

1. Pembiayaan berdasarkan pembiayaan perjanjian jual beli, berupa suatu fasilitas pembiayaan yang berdasarkan perjanjian atau akad jual beli antara pihak bank dan pihak nasabah, pembiayaan ini menggunakan akad pembiayaan mudharabah, istisna, dan salam.
2. Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi penanaman modal, merupakan fasilitas pembiayaan yang didasari perjanjian atau akad penanaman modal bank kepada pihak nasabah dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati bersama, pembiayaan ini menggunakan akad pembiayaan mudharabah dan musyarakah.

3. Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi sewa-menyewa, berupa suatu fasilitas pembiayaan yang berdasarkan perjanjian atau akad sewa-menyewa atau sewa-pembelian antara pihak bank dan pihak nasabah, pembiayaan ini menggunakan akad ijarah dan *ijarah muntahiya bit tamlik*.
4. Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi pinjam-meminjam, berupa suatu fasilitas pembiayaan yang berdasarkan perjanjian atau akad pinjam-meminjam antara pihak bank dengan nasabah, pembiayaan ini menggunakan akad qard.

### **2.1.3 Analisa Kelayakan Nasabah**

Ilyas (2019) analisis pembiayaan merupakan langkah penting untuk realisasi pembiayaan pada bank syariah. Analisis pembiayaan ini dilakukan karena bertujuan:

1. Menilai kelayakan usaha calon peminjam
2. Menekan atau meminimalisir risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan
3. Menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak

Sedangkan berdasarkan Andrianto & Firmansyah (2019) analisis pembiayaan ialah suatu proses analisis yang dilakukan oleh pihak bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah. Analisis pembiayaan mempunyai peran yang sangat penting dalam mengambil keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan pembiayaan tersebut. Nasution (2018) analisa pembiayaan

merupakan kegiatan menilai seberapa besar kemampuan dan kesediaan debitur dalam mengembalikan pembiayaan yang mereka pinjam dan membayar margin keuntungan dan bagi hasil sesuai dengan perjanjian atau akad yang digunakan pada pembiayaan.

Rusby (2017) Dalam melaksanakan proses penilaian terhadap calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan pada bank syariah harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5C + 1S, yaitu:

### **1. *Character*/Karakter**

Menjadi langkah yang penting bagi pihak bank syariah menilai kepribadian dan kepribadian calon nasabah sebelum menerima pengajuan pembiayaan (Hamonangan, 2020). Penilaian terhadap karakter dan kepribadian calon nasabah penerima pembiayaan yang bertujuan untuk melihat kondisi atau kemampuan calon nasabah dalam melaksanakan kewajibannya (Rusby, 2017). Menurut Ilyas (2019) *character*/karakter merupakan watak/sifat dari calon nasabah tersebut dalam kehidupan pribadi, kehidupan usaha maupun sosial. Analisa karakter dilakukan guna mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan dari kedua belak pihak. Adapun indikator mengenai *character* (Kasmir,2012) :

- a. Iqtikad dan tanggung jawab calon nasabah
- b. Umur calon nasabah
- c. Gaya hidup calon nasabah
- d. Komitmen dalam melakukan pembayaran
- e. Sifat atau watak pribadi dari calon nasabah.

Adapun langkah-langkah yang dapat dilakukan oleh pihak bank untuk mengetahui karakter calon nasabah iyalah sebagai berikut:

- a. **Wawancara**, wawancara dilakukan guna menggali informasi lebih dalam mengenai nasabah dengan cara mengumpulkan informasi tentang calon nasabah, baik dengan cara wawancara, atau meminta bahan tertulis secara langsung kepada pihak yang bersangkutan. Informasi tersebut harus memiliki gambaran tentang kondisi suatu usaha calon nasabah yang menyangkut besarnya usaha, besarnya pembiayaan yang diminta, tujuan penggunaan dari biaya tersebut, lokasi usaha, jaminan dan surat-suratnya, serta peralatan yang dimiliki (Andrianto & Firmansyah, 2019).
- b. **Ideb Slik Ojk**, SLIK merupakan sistem informasi yang dikelola oleh OJK untuk mendukung pelaksanaan tugas pengawasan dan layanan informasi di bidang keuangan. SLIK dapat dimanfaatkan untuk memperlancar proses penyediaan dana, penerapan manajemen risiko pembiayaan atau pembiayaan, penilaian kualitas debitur pengelolaan

sumber daya manusia pada pelapor SLIK, verifikasi untuk kerja sama Pelapor SLIK dengan pihak ketiga, dan meningkatkan disiplin industri keuangan ([www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id), 2022).

- c. **BI *Cheking***, BI *Cheking* sendiri merupakan Informasi Debitur Individual (IDI) historis yang mencatat lancar atau macetnya pembayaran kredit (kolektibilitas). BI *Cheking* dulunya adalah salah satu layanan Sistem Informasi Debitur (SID) dimana informasi kredit nasabah tersebut saling di pertukarkan anta-bank dan lembaga keuangan ([cimbniaga.co.id](http://cimbniaga.co.id), 2022).

## 2. **Capacity/Kemampuan**

Hamonangan (2020) capacity merupakan tahap analisa dari kemampuan calon nasabah yang melakukan pengajuan permohonan pembiayaan juga perlu dilakukan pihak bank. Terutama terkait sumber utama pemasukan. Menurut Rusby (2017) *capacity* yaitu penilaian oleh pihak bank secara subyektif tentang kemampuan calon nasabah/penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan tersebut dapat diukur dengan catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan. Muhammad (2002) adapun indikator mengenai *capacity* adalah:

- a. Pendapatan calon nasabah
- b. Usaha
- c. Pendidikan
- d. Pengalaman

Saifuddin, (2005) Pengukuran kapasitas dari calon kreditur (calon peminjam) dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan antara lain:

- a. Pendekatan *Historis* pendekatan ini dilakukan dengan cara menilai *past performance* (kinerja masa lampau) dari nasabah yang bersangkutan apakah usahanya banyak mengalami kegagalan atau selalu menunjukkan perkembangan yang semakin maju dari waktu ke waktu.
- b. Pendekatan *Financial* pendekatan ini dilakukan dengan cara menilai posisi neraca dan laporan rugi/laba untuk beberapa periode terakhir untuk mengetahui seberapa besarnya solvabilitas, likuiditas, dan rentabilitas usahanya serta tingkat risiko usahanya.
- c. Pendekatan *Educational* pendekatan dilakukan dengan cara menilai latar belakang pendidikan para pengurus calon kreditur (calon peminjam), hal ini penting bagi perusahaan-perusahaan yang menghendaki kemampuan teknologi tinggi, ataupun usaha-usaha yang memerlukan profesionalisme tinggi seperti; rumah sakit biro konsultan.
- d. Pendekatan *Yuridis* pendekatan ini dilakukan dengan cara menilai apakah calon kreditur (calon peminjam) tersebut

secara yuridis memiliki kapasitas untuk mewakili dirinya atau badan usaha yang diwakilinya untuk mengadakan ikatan perjanjian kredit dengan bank.

- e. Pendekatan Manajerial pendekatan ini dilakukan dengan cara menilai sampai sejauhmana kemampuan dan keterampilan nasabah dalam melaksanakan fungsi-fungsi manajemen dalam memimpin perusahaannya.
- f. Pendekatan Teknis pendekatan ini dilakukan dengan cara menilai sampai sejauhmana kemampuan calon kreditur dalam mengelola faktor-faktor produksi seperti; tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan-peralatan kerja/mesin-mesin, administrasi dan keuangan, *industrial relation*, bahkan sampai kepada kemampuan dalam merebut *market share*.

### 3. **Capital/Modal**

Rusby (2017) *Capital* yaitu bagian analisa terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon nasabah pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh rasio finansial dan penekanan pada komposisi modalnya. Berdasarkan Eprianti (2019) capital yaitu tahap penilaian yang dilakukan oleh pihak bank syariah untuk mengetahui pengeluaran dan pemasukan calon nasabah pembiayaan, hal ini bertujuan untuk melihat posisi keuangan calon nasabah secara keseluruhan, termasuk aliran kas calon nasabah, baik untuk periode lalu maupun proyeksi pada

periode yang akan datang, mampu dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon nasabah yang bersangkutan. Ilyas (2019) *Capital* adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon mudharib. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon mudharib menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan kepada calon mudharib tersebut. Dendawijaya (2005) sebelum bank memberikan keputusan pemberian pembiayaan pihak bank lebih awal melakukan analisa terhadap modal calon nasabah, adapun yang menjadi indikator mengenai *capital* adalah:

- a. Sumber penghasilan calon nasabah yang tepat
- b. Memiliki usaha bidang yang lain sebagai sumber penghasilan
- c. Memiliki tabungan di bank.

Modal menunjukkan seberapa kuat perusahaan dapat menjalankan operasional perusahaannya tanpa didukung dengan pembiayaan dan pinjaman (Abdullah & Tantri 2014).

#### **4. Collateral/Jaminan**

Rusby (2017) *collateral* merupakan jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Analisa pada tahap penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan pihak bank syariah bahwa jika suatu resiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban. Sedangkan berdasarkan Ilyas (2019) *Collateral* adalah barang

yang diserahkan mudharib/peminjam sebagai agunan/jaminan terhadap pembiayaan yang diajukan. *Collateral* harus dinilai oleh pihak bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban finansial mudharib kepada pihak bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Nasution (2018) *Collateral* yang berarti jaminan yang dimiliki oleh pihak calon nasabah dan kemudian diberikan kepada pihak bank sebagai bentuk jaminan atas pengajuan pembiayaan. Wangsawidjaja (2012) adapun yang menjadi indikator dari *collateral* adalah:

- a. Status dari kepemilikan jaminan/agunan
- b. Kriteria barang yang menjadi jaminan/agunan
- c. Sifat jaminan/agunan

Agunan tersebut sangat penting sebagai jalan terakhir untuk penyelesaian pembiayaan, apabila nasabah tidak mampu memenuhi kewajiban membayar anggaran. Dalam memberikan pembiayaan pihak bank menilai jaminan yang dapat dijadikan agunan, apabila nilai jaminan besar/lebih dari nilai plafon maka akan lebih meyakinkan pihak bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, tetapi jika agunan yang diajukan pas-pasan maka dari pihak bank akan meminta agunan/jaminan pendamping (Dahlan, 2005).

##### **5. Condition/Kondisi**

Eprianti (2019) *Condition of Economic* yang berarti penilaian dari pihak bank atas kondisi pasar di dalam negeri maupun di

luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil usaha debitur yang dibiayai dengan pembiayaan bank. Sedangkan Astono (2017) menemukan bahwa analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu melakukan analisa terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang guna mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah, adapun bentuk analisa terkait kondisi ekonomi yang dilakukan oleh pihak bank syariah adalah bank akan menghubungkan antara kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang dengan tempat kerja calon nasabah, sehingga dapat diperkirakan tentang kondisi perusahaan dimana calon nasabah bekerja. Adapun yang menjadi indikator pada bagian *condition* adalah :

- a. Kondisi Usaha
- b. Kondisi Ekonomi
- c. Kondisi Pengembangan Bisnis

Penilaian oleh pihak dalam pemberian pembiayaan juga memperhatikan mengenai kondisi ekonomi secara umum dan kondisi pada sektor usaha si calon nasabah. Kondisi yang dipersyaratkan adalah bahwa kegiatan usaha calon nasabah mampu mengikuti fluktuasi ekonomi. Tujuan dari penilaian dilakukan untuk mengetahui pengaruh langsung dari *trend* ekonomi yang umumnya terhadap perusahaan yang bersangkutan dan perkembangan khusus dalam suatu keadaan ekonomi tertentu yang memungkinkan akan berdampak kepada

kemampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya (Sariani, 2021)

## **6. Syariah**

Penilaian dengan prinsip syariah ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar aturan syariah (Rusby, 2017). Islam merumuskan suatu sistem ekonomi yang sama sekali berbeda dari sistem-sistem yang lainnya. Hal ini karena ekonomi islam memiliki akar dari syariah yang mencakup segala aktivitas dan menjadi sumber juga panduan bagi setiap muslim dalam melaksanakan aktivitasnya (Ulpah, 2020). Adapun indikator syariah meliputi, (Arafah, 2021).

- a. Melihat produk-produk apakah ada bertentangan dengan agama islam.
- b. Melihat tempat usaha apakah layak dalam membuka usaha ditempat tersebut.

## **2.2 Pembiayaan Konstruksi**

### **2.2.1 Definisi Pembiayaan Konstruksi**

Sektor konstruksi merupakan salah satu sektor yang sangat penting dalam mendukung pembangunan ekonomi di indonesia dan mempunyai peran dalam menggerakkan sektor riil yang secara langsung menyangkut kehidupan orang banyak. Pencapaian kondisi pada pembangunan sektor konstruksi dan infrastruktur yang optimal memerlukan kontribusi dan dukungan dari pihak

pemerintah juga seluruh masyarakat Indonesia beserta seluruh aspek kelembagaan. Salah satu pihak yang memiliki peran terhadap sektor konstruksi yaitu sektor perbankan. Perbankan berperan dalam memberikan bantuan modal untuk sektor-sektor riil di Indonesia melalui penyaluran dana berupa pembiayaan (Kusumawati, Nuryartono, & Beik, 2017). Konstruksi merupakan suatu kegiatan dalam sebuah bidang arsitektur atau teknik sipil, sebuah konstruksi juga dikenal sebagai bangunan atau satuan infrastruktur pada sebuah area/tempat atau pada beberapa area. Secara ringkas konstruksi didefinisikan sebagai objek keseluruhan bangunan yang terdiri dari bagian-bagian struktur. Misal, konstruksi struktur bangunan adalah bentuk/bangunan secara keseluruhan dari struktur bangunan (Dade & Prasetyowati, 2017).

Pembiayaan konstruksi pada bank syariah menggunakan akad musyarakah. Secara terminologi bahasa akad berarti ikatan atau simpul (*al-rabth*), al-‘ahd yang berarti (janji). Sedangkan menurut istilah, akad merupakan ikatan antara ijab dan qabul yang sesuai dengan syara’ dan menimbulkan akibat hukum bagi objeknya. Pernyataan ijab dan qabul ini dilakukan antara dua orang atau lebih. Yang melakukan akad harus sesuai dengan hukum syariat, jika tidak maka akad akan batal dengan sendirinya apabila bertentangan dengan syara’, seperti akad transaksi narkoba, prostitusi dan kesepakatan untuk mencuri dan merampok harta orang lain, dll (Dade & Prasetyowati, 2017).

Adapun Firman Allah dalam QS. Al-Maidah ayat: 1

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ  
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَجْزِي مَا يُرِيدُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu. Dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang dia kehendaki” [Qs. Al-Maidah (5): 1]

Zuhdi (2017) pengertian dari akad secara umum dan khusus. Pengertian akad secara umum sebenarnya hampir sama dengan pengertian akad secara bahasa. Hal ini dikemukakan oleh ulama Syafi’iyah, Malikiyah dan Hanabilah, yaitu:

كُلُّ مَا عَزِمَ إِمَاءٌ عَلَى فِعْلِهِ سِوَاءَ صُدْرٍ بِإِزَادَةٍ مَ فِدَةٍ كَالْوَفِّ وَإِبَاءٍ وَاللِّطَاءِ وَالْيَمِينِ

Artinya “Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan dan gadai”.

Berdasarkan penjelasan mengenai pengertian akad tersebut, dapat dipahami bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dilakukan/dibuat antara dua pihak atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing pihak yang melaksanakan akad dan memiliki akibat hukum baru bagi mereka yang berakad.

Sedangkan yang dimaksud dengan musyarakah adalah akad yang digunakan antara dua orang atau lebih dengan menyertakan modal dan dengan keuntungan dibagi sesama mereka menurut porsi yang disepakati diawal. Akad musyarakah lebih dikenal dengan sebutan syarikat yang merupakan gabungan pemegang saham untuk membiayai suatu proyek, keuntungan dan proyek tersebut dibagi menurut presentase yang disetujui dari kedua belah pihak, dan seandainya proyek tersebut mengalami kerugian, maka beban kerugian tersebut ditanggung bersama oleh pemegang saham secara proporsional (Andrianto & Firmansyah, 2019). Dapat disimpulkan dari penjelasan diatas bahwa akad musyarakah yaitu bentuk perjanjian kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk membangun/melaksanakan usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan dana sesuai porsi yang telah ditentukan dengan kesepakatan bahwa keuntungan atau risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan diawal.

Di indonesia, sudah ada banyak bank syariah yang melakukan kegiatan pada produk seperti ini, dan jenis usaha yang dibiayai diantaranya perdagangan, industri (*manufacturing*), usaha atas dasar kontrak dan lain sebagainya. Dalam kontrak Al-Musyarakah, bank juga tidak dibenarkan memberatkan nasabah dengan persyaratan agunan atau *Colleteral*, dikarenakan kontrak ini berbentuk kerja sama dan bukan utang-piutang. Kesalahan pada pembebanan jaminan menyebabkan kontrak menjadi fasad (Andrianto & Firmansyah, 2019).

Pembiayaan konstruksi ditujukan untuk pengembang/developer guna dapat memberikan solusi atas segala kebutuhan konstruksi untuk kelancaran bisnis proyek perumahan. Pembiayaan konstruksi dengan akad musyarakah Pembiayaan Modal Kerja (PMK) jangka pendek, dimana bank memberikan pembiayaan hanya sebagian atau maksimal 80% dari total pengajuan plafon atau total harga dari kebutuhan pembangunan konstruksi yang berupa persediaan untuk pembangunan dengan tujuan dijual kembali, biasanya dalam bentuk cicilan/pembiayaan KPR atau cash. Pembiayaan ini umumnya dipergunakan untuk membiayai modal kerja konstruksi perumahan yakni berupa bangunan dengan sarana dan prasarannya, dengan tanah lokasi proyek disediakan dan dimiliki oleh pemilik atau yang bersangkutan dengan perusahaan/developer (Dade & Prasetyowati, 2017).

### **2.3 Penelitian Terdahulu**

Pada penelitian yang dilakukan oleh Astono (2017) mengenai analisis pembiayaan akad mudharabah dan musyarakah di bank syariah, studi kasus Bank BTN Syariah. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif deskriptif, hasil penelitian menunjukkan bahwa, tentang proses mitigasi risiko pada akad pembiayaan produktif perbankan syariah, pihak Bank BTN Syariah sebelum membuat keputusan menyetujui pembiayaan yang diajukan calon nasabah, perlu mengetahui 4C dari 5C serta 6A. 4C

yaitu: karakter calon nasabah, kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya, modal yang dimiliki calon nasabah, jaminan yang dimiliki calon nasabah. Untuk analisis bagian *condition of economy* atau kondisi, bank sendiri akan menghubungkan antara kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang dengan tempat kerja calon nasabah, sehingga dapat diperkirakan tentang kondisi perusahaan dimana calon nasabah bekerja.

Eprianti (2019) melakukan penelitian mengenai penerapan prinsip 5C terhadap tingkat *Non Performing Financing* (NPF) yang bertujuan dalam meminimalisir kredit bermasalah dan penerapan tahapan analisis kredit harus menerapkan prinsip 5C secara maksimal. Metode yang digunakan pada penelitian ini ialah metode deskriptif pendekatan kualitatif, hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya yang dapat dilakukan berupa dari hasil analisis perbankan yang ingin menekan tingkat NPF harus memperhatikan prinsip 5C dan menganalisa pembiayaan harus mengutamakan kualitas bukan kuantitas. Selain itu terdapat pilar yang mendukung analisa seperti tiga pilar kelayakan yang menjadi dasar utama dari analisa kelayakan pemberian kredit meliputi: 1) kredibilitas manajemen, 2) kemampuan membayar kembali pembiayaan, 3) agunan. dan ada 5 regulator dalam mengurangi risiko kredit diantaranya: 1) otoritas Pemberian Pinjaman, 2) jenis Kredit dan Distribusi Berdasarkan Kategori yang sesuai kebutuhan dan kemampuan calon nasabah, 3) proses Penilaian diterapkan sesuai

ketentuan prinsip proses pembiayaan, 4) harga kredit, 5) penentuan Maturitas/Jatuh Tempo dilakukan untuk meringankan calon nasabah mengembalikan pinjaman ke bank.

Dade & Prasetyowati (2017) menemukan bahwa penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur penyaluran pembiayaan konstruksi dengan akad musyarakah pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) kantor cabang syariah bogor. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif pendekatan kualitatif, dengan hasil penelitian bahwa untuk Prosedur Pembiayaan Konstruksi BTN iB dengan akad musyarakah pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor dimulai dari tahap pengajuan proposal pembiayaan yang dilakukan pemohon/calon nasabah dengan beberapa persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank, syarat itu sendiri terdiri dari 5 (lima), yaitu Proposal Pembiayaan Konstruksi, Data Usaha, Data Keuangan, Data Proyek, dan Data Lainnya (bila diperlukan).

Hamonagan (2020) menemukan dalam penelitian ini pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan penggunaan Prinsip (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*) merupakan prinsip pembiayaan terhadap debitur, yang dilakukan secara monitoring dan restructuring, guna untuk mengetahui sejauh mana kelayakan seorang debitur menerima pembiayaan dalam proses penyaluran pembiayaan, Bank muamalat menggunakan prinsip 5C untuk menurunkan resiko kredit macet. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif, tujuan dari penelitian ini

adalah untuk menganalisis penerapan prinsip 5C dalam pemberian pembiayaan pada bank Muamalat KCU padangsidempuan. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa point penting dari prinsip *Character* adalah kedisiplinan nasabah, prinsip *Capacity* adalah memiliki usaha sendiri, *Capital* adalah jumlah atau banyaknya dana yang dipakai oleh nasabah dalam usahanya, *Collateral* adalah jaminan, dan *Condition of Economy* yakni menilai nasabah dari keadaan perekonomian di masa yang akan datang.

**Tabel2.1**  
**Penelitian Terkait**

No	Penelitian Tahun/ judul	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	<b>Astono (2017)/</b> Analisis Pembiayaan Akad Mudharabah Dan Musyarakah Di Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah)	Metode Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa, tentang proses mitigasi risiko pada akad pembiayaan produktif perbankan syariah, Pihak Bank BTN Syariah sebelum membuat keputusan menyetujui pembiayaan yang diajukan calon nasabah, perlu mengetahui 4C dari 5C serta 6A. 4C yaitu: karakter calon nasabah, kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya, modal yang dimiliki calon nasabah, jaminan yang dimiliki calon nasabah
2	<b>Eprianti (2017)/</b> Penerapan Prinsip 5C Terhadap Tingkat Non Performing Financing (NPF)	Metode Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya yang dapat dilakukan berupa dari hasil analisis perbankan yang ingin menekan tingkat NPF harus memperhatikan prinsip 5C dan menganalisa kredit harus mengutamakan kualitas bukan kuantitas.

**Tabel Lanjutan 2.1**

3	<p><b>Dade &amp; Prasetyowati (2017)/</b> Prosedur Pembiayaan Konstruksi Dengan Akad Musyarakah Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor</p>	<p>Metode Kualitatif</p>	<p>Hasil penelitian bahwa tahap pengajuan proposal pembiayaan yang dilakukan pemohon/calon nasabah dengan beberapa persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak bank, syarat itu sendiri terdiri dari 5 (lima), yaitu Proposal Pembiayaan Konstruksi, Data Usaha, Data Keuangan, Data Proyek, dan Data Lainnya (bila diperlukan).</p>
4	<p><b>Hamonangan (2020)/</b> Analisis Penerapan Prinsip 5c Dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Bank Muamalat Kcu Padangsidempuan</p>	<p>Metode Kualitatif</p>	<p>Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa point penting dari prinsip <i>Character</i> adalah kedisiplinan nasabah, prinsip <i>Capacity</i> adalah memiliki usaha sendiri, <i>Capital</i> adalah jumlah atau banyaknya dana yang dipakai oleh nasabah dalam usahanya, <i>Collateral</i> adalah jaminan, dan <i>Condition Of Economy</i> yakni menilai nasabah dari keadaan perekonomian di masa yang akan datang.</p>
5	<p><b>Sariani (2021)/</b> Analisis Urgensi Prinsip 5c (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan (Studi Pada Bmt As'adiyah Sengkang)</p>	<p>Metode Kualitatif</p>	<p>Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa prinsip 5C sangat penting dalam menilai kelayakan pembiayaan calon nasabah karena prinsip 5C berdampak pada keberhasilan suatu pembiayaan. Implementasi dari Prinsip 5C telah dijalankan dengan baik namun risiko tetap ada, baik risiko yang berasal dari nasabah maupun yang tidak terduga risiko</p>

Sumber: Data diolah (2022)

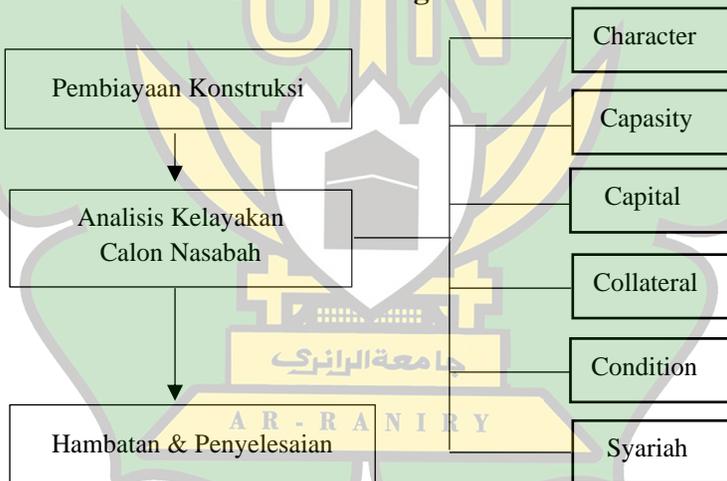
## 2.4 Kerangka Pemikiran

Dalam mengajukan permohonan pembiayaan oleh calon nasabah kepada pihak bank. penerapan prinsip 5C+1S pada pembiayaan konstruksi/KYG sangat diperlukan, hal ini merupakan

metode atau tahap yang dilakukan oleh pihak bank dalam menganalisis calon nasabah, sehingga dari hasil analisis tersebut pihak bank dapat menentukan layak atau tidaknya calon nasabah dalam mengajukan permohonan pembiayaan.

Untuk dapat menemukan titik kebenaran dari permasalahan yang diteliti, maka diperlukan adanya pemikiran untuk menjadi suatu landasan. Berdasarkan landasan teori, penelitian terkait serta uraian diatas yang sudah diuraikan. Adapun skema kerangka pemikiran penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.

**Gambar 2.1**  
**Skema Kerangka Pemikiran**



Ilustrasi Penulis, 2022

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang mengarah pada gejala fenomena dan fakta-fakta secara sistematis dan akurat, mengenai sifat populasi pada suatu tempat tersebut Hardani et al. (2020). Sedangkan penelitian kualitatif dapat diartikan sebagai rangkaian kegiatan atau proses menjaring data atau informasi yang bersifat sewajarnya (natural), mengenai suatu masalah dalam aspek kehidupan tertentu dengan objek tertentu pula (Mundir, 2013). Sumber data dalam penelitian adalah data yang didapatkan langsung dari sumber yang diteliti di lapangan dengan melakukan wawancara secara sistematis terhadap masalah yang dihadapi.

#### **3.2 Lokasi Penelitian**

Adapun yang dimaksud lokasi penelitian ini bertempat di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Syariah Banda Aceh: jl. H.M Daud Beureueh No. 39, Desa Kuta Blang, Kec. Kuta Alam, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh. Adapun alasan peneliti memilih lokasi atau tempat tersebut karena Bank BTN merupakan salah satu bank syariah di Banda Aceh yang mempunyai fokus lebih pada produk Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG), sehingga menjadikan Bank BTN

dikenal masyarakat umum dengan bank umum yang mempunyai peran sebagai tempat pembiayaan proyek perumahan.

### 3.3 Sumber Data

Hardani et al. (2020) menemukan Dalam penelitian kuantitatif, data dapat dikumpulkan dari sumber primer ataupun sekunder. Data primer mengacu pada data yang telah dikumpulkan secara langsung sedangkan data sekunder adalah data yang tersedia sebelumnya yang dikumpulkan dari sumber-sumber tidak langsung atau tangan kedua misalnya dari sumber-sumber tertulis milik pemerintah atau perpustakaan.

1. Data Primer adalah data primer dalam suatu penelitian diperoleh langsung dari sumbernya dengan melakukan pengukuran, menghitung sendiri dalam bentuk angket, observasi, wawancara dan lain-lain. Atau dalam penjelasan lainnya data primer ialah sumber bahan atau dokumen yang dikemukakan atau digambarkan sendiri oleh orang atau pihak yang hadir pada waktu kejadian yang digambarkan tersebut berlangsung, sehingga mereka dapat dijadikan saksi. Adapun data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah data langsung yang peneliti peroleh dari lapangan dengan melakukan wawancara dengan pihak karyawan Bank BTN Syariah Banda Aceh sebagai informan dalam penelitian ini.
2. Data Sekunder adalah data sekunder diperoleh secara tidak langsung dari orang lain, kantor yang berupa laporan, profil, buku pedoman, atau pustaka. Adapun data sekunder yang

digunakan dalam penelitian ini adalah data yang peneliti peroleh dari lapangan misalnya laporan mengenai jumlah pengajuan pembiayaan pertahun dari pihak bank Bank BTN Syariah Banda Aceh, begitu juga dengan data-data yang lain yang diperoleh secara tidak langsung dari orang lain.

### **3.4 Teknik Pengumpulan Data**

Berdasarkan Hardani et al. (2020) teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Maka teknik pengumpulan data dapat dilaksanakan dengan cara *interview* (wawancara), dan dokumentasi.

#### **1. Wawancara (*Interview*)**

Wawancara merupakan tanya jawab lisan antara keduanya. Percakapan secara langsung atau untuk tujuan tertentu (informasi) Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Terdapat jenis metode wawancara yaitu peneliti menggunakan metode Wawancara Terstruktur (*Stuctured Interview*). Terstruktur (*Stuctured Interview*), wawancara ini digunakan sebagai salah satu teknik pengumpulan data dengan menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan (tertulis), adapun wawancara terstruktur ini dapat memberikan pertanyaan yang sama kepada beberapa responden. Pada penelitian ini metode yang akan

digunakan adalah wawancara terstruktur karena lebih sesuai dengan tema penelitian yaitu analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan konstruksi/KYG.

Informan penelitian merupakan pihak yang berhubungan langsung dengan penelitian yang memberikan informasi mengenai keadaan berbagai kejadian di lokasi penelitian. Dalam penelitian ini informan atau narasumber berjumlah 4 orang, 3 pegawai dari Bank BTN Syariah Banda Aceh, yang terdiri dari Gawi Miguna Pradana bagian, *Commercial, Small & Medium Financing Unit* (CSMFU Head), Yudhia Rizki M. Yusuf, bagian *Financing Admin commercial Financing* dan Ilham Kurniawan Putra bagian *Commercial Financing Analyst*. 1 orang selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry, juga selaku Ahli Ekonomi Islam, 1 orang selaku nasabah yang bernama Gusdi Febrian yaitu developer di Banda Aceh. Berikut merupakan tabel informan yang peneliti anggap memberikan informasi yang diperlukan oleh peneliti.

**Tabel 3.1**  
**Daftar Informan Wawancara**

No.	Nama Informan	Status Informan	Jabatan informan	Jumlah informan
1	Gawi Miguna Pradana	Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Banda Aceh	<i>Commercial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</i>	1
2	Yudhia Rizki M. Yusuf	Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor	<i>Admin commercial Financing</i>	1

**Tabel 3.1 -Lanjutan**

		Cabang Syariah Banda Aceh		
3	Ilham Kurniawan Putra	Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Syariah Banda Aceh	<i>Commercial Financing Analyst</i>	1
4	Dr.Hafas Furqani, M.Ec	selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry, selaku Ahli Ekonomi Islam	Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry, selaku Ahli Ekonomi Islam	1
5	Gusdi Febrian	Nasabah	Developer	1

Sumber: Data diolah, 2022

## 2. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu adapun teknik perolehan data dengan menggunakan dokumen adalah sebagai berikut: mengambil data yang diperoleh dari dokumen Sebuah dokumen dapat berupa tulisan, gambar, atau teks. Sebuah karya monumental oleh seseorang. dokumen contoh: buku harian, kisah hidup, cerita, biografi, aturan, pedoman. dokumen berupa gambar seperti foto, gambar hidup, sketsa, dll. Dokumen berupa karya seni, seperti kemungkinan karya seni dalam bentuk foto, patung, film, dll.

### 3.5 Instrumen Penelitian

Dalam melakukan penelitian perlu adanya suatu alat untuk menguatkan hasil dari penelitian yang dilakukan. Adanya instrumen penelitian di anggap penting karena bertujuan sebagai sarana pengumpulan data yang nantinya akan menentukan suatu keberhasilan di dalam melakukan suatu penelitian. Adapun alat-alat yang di perlukan pada saat melalukan penelitian adalah sebagai berikut:

a. *Handphone*

*Handphone* merupakan salah satu alat yang penting di dalam melakukan suatu penelitian. Tujuannya untuk merekam seluruh percakapan yang di lakukan oleh peneliti dan informan sehingga memudahkan peneliti untuk fokus terhadap setiap jawaban yang diberikan oleh informan. Keunggulan lain menggunakan *handphone* pada saat penelitian adalah juga dapat diputar kembali pada saat peneliti menyelesaikan tulisannya. Hal ini juga dapat mengurangi adanya suatu kesalahan di dalam menyelesaikan karya tulis karena adanya suatu keterbatasan peneliti

Kemudian kamera, Kamera merupakan alat kedua yang terpenting di dalam melakukan suatu penelitian. Tujuannya adalah untuk membantu peneliti dalam mengumpulkan dokumentasi berupa foto-foto yang di lakukan pada saat proses wawancara sedang berlangsung bersama beberapa informan.

b. Pedoman Wawancara

Pedoman wawancara merupakan unsur yang terpenting di dalam melakukan suatu penelitian. Tujuannya adalah untuk menjadikan wawancara yang dilakukan oleh peneliti lebih terarah sehingga tidak menyimpang dari permasalahan penelitian yang dilakukan.

### 3.6 Metode Analisis Data

Hardani et al. (2020) menemukan bahwa dalam penelitian kualitatif, analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat simpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. Pengolahan dan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan beberapa tahapan, sebagai berikut:

a. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Data dalam penelitian kualitatif umumnya berupa narasi deskriptif kualitatif, walaupun ada data dokumen yang bersifat kuantitatif juga bersifat deskriptif. Tidak ada analisis data secara statistik dalam penelitian kualitatif. Analisisnya bersifat naratif kualitatif, mencari kesamaan-kesamaan dan perbedaan-perbedaan informasi. Sebagai proses seleksi, pemfokusan,

transformasi data kasar yang ada di lapangan langsung. Reduksi data peneliti lakukan setelah data-data yang peneliti dapatkan dilapangan melalui hasil wawancara dengan pihak karyawan pada Bank BTN Syariah Banda Aceh, untuk dilakukan analisis dan diolah data tersebut.

b. Penyajian Data (*Data Display*)

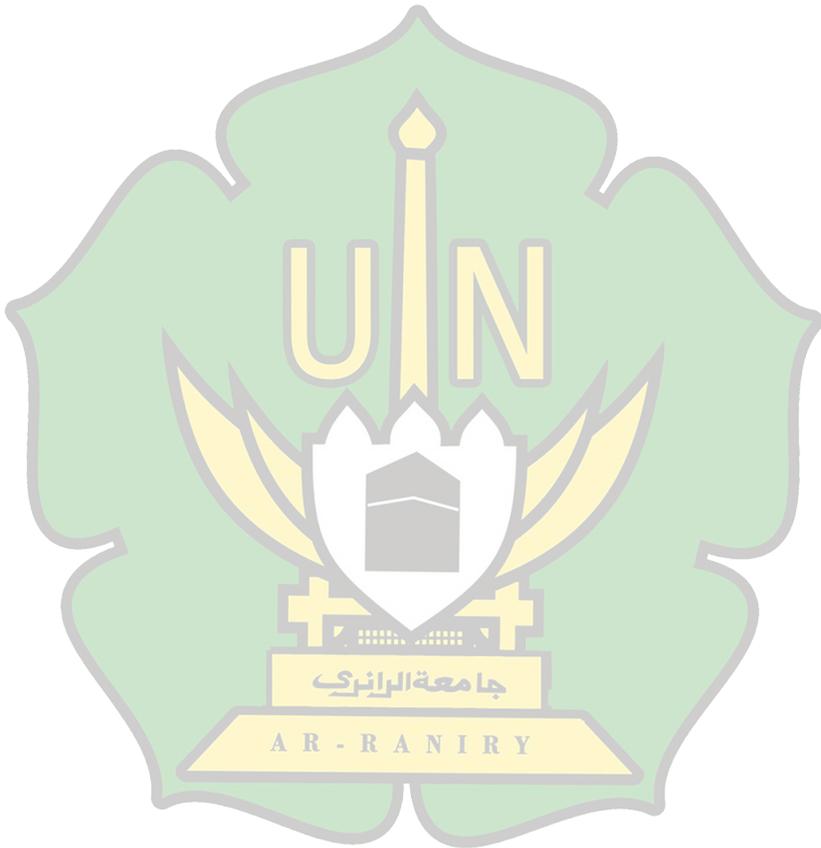
sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan simpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian yang paling sering digunakan pada data kualitatif pada masa yang lalu adalah bentuk teks naratif. Setelah data tereduksi selanjutnya peneliti melakukan penyajian data dalam bentuk uraian singkat untuk memudahkan memahami apa yang terjadi dan merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami sebelumnya.

c. Penarikan Simpulan dan Verifikasi

penarikan simpulan dan verifikasi. Simpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.

Kesimpulan ini disusun dalam bentuk pernyataan singkat tentang analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) dengan mengacu kepada tujuan penelitian. Dengan demikian, secara umum proses pengolahan data dimulai dengan pencatatan data lapangan (data mentah), kemudian ditulis kembali dalam bentuk

unifikasi dan kategorisasi data, setelah data dirangkum, direduksi, dan disesuaikan dengan fokus masalah penelitian.



## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

##### **4.1.1 Sejarah Bank BTN Syariah Banda Aceh**

PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., atau yang lebih dikenal dengan nama bank BTN (selanjutnya disebut Perseroan) memiliki sejarah yang sangat panjang di industri perbankan di Indonesia. Bank BTN telah berdiri sejak tahun 1897 dengan nama Postspaarbank. Di era kemerdekaan, tepatnya tahun 1950 Pemerintah Republik Indonesia mengubah nama Postspaarbank menjadi Bank Tabungan Pos, dan kemudian berganti nama lagi menjadi Bank Tabungan Negara pada tahun 1963.

Pada tahun 1974, Perseroan ditunjuk pemerintah sebagai satu-satunya institusi yang menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bagi golongan masyarakat menengah ke bawah, sejalan dengan program pemerintah yang tengah menggalakkan program perumahan untuk rakyat. Perseroan mencatatkan saham perdana pada 17 Desember 2009 di Bursa Efek Indonesia, dan menjadi bank pertama di Indonesia yang melakukan sekuritisasi aset melalui pencatatan transaksi Kontrak Investasi Kolektif - Efek Beragun Aset (KIK-EBA). Sebagai bank yang fokus pada pembiayaan perumahan, Perseroan berkeinginan untuk membantu masyarakat Indonesia dalam mewujudkan impian mereka untuk memiliki rumah idaman.

Keinginan ini ditunjukkan dengan konsistensi selama lebih dari enam dekade, dalam menyediakan beragam produk dan layanan di bidang perumahan, terutama melalui KPR, baik KPR Subsidi untuk segmen menengah ke bawah maupun KPR Non Subsidi untuk segmen menengah ke atas. Sebagai bank yang fokus pada pembiayaan perumahan, Perseroan juga sukses meningkatkan posisinya menjadi peringkat ke-10 bank terbesar di Indonesia dari segi aset serta penyaluran kredit. Dengan tujuan memberikan hasil terbaik kepada para pemangku kepentingan, Perseroan senantiasa konsisten dalam menekankan fokusnya sebagai pemimpin pembiayaan perumahan, Perseroan bercita-cita menjadi *The Leading Housing Bank in Indonesia with World Class Service*. Saat ini, perseroan fokus pada pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, yakni perbankan konsumen, perbankan komersial dan perbankan syariah. Pada tahun 2015 Perseroan berperan penting dalam membantu program pemerintah: sejuta rumah untuk rakyat, perseroan telah ditunjuk sebagai salah satu bank yang mendukung program pemerintah melalui pembiayaan KPR (Bank BTN, 2015).

Bank Tabungan Negara membuka beberapa Unit Usaha Syariah di beberapa daerah di Indonesia, termasuk Banda Aceh sebagai Kantor Cabang Syariah ke - 23 pada tanggal 20 Juni 2016 yang merupakan satu-satunya Unit Usaha Syariah (UUS) Bank Tabungan Negara yang berada di provinsi Aceh yang berlokasi di Jalan Teuku Umar, Setui Kota Banda Aceh. Dengan adanya

kehadiran Qanun Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Aceh, dalam Qanun Aceh No 11 Tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa “Lembaga keuangan yang beroperasi di Aceh berdasarkan Prinsip Syari’ah”. Qanun ini berlaku bagi setiap orang yang beragama Islam dan juga bagi setiap masyarakat yang beragama bukan Islam (Non-Muslim) yang bertempat tinggal di Aceh untuk tunduk pada Qanun ini.

Adapun Unit Usaha Syariah (UUS) Bank BTN mengonversi jaringan kantor perseroan menjadi KCP Syariah yaitu KCP Syariah Ulee Kareng, KCP Syariah Meulaboh, KCP Syariah Langsa, KCP Syariah Lhokseumawe, Kantor Kas Syariah Unsyiah Banda Aceh dan Kantor Kas Syariah Poltekel Malahayati Aceh. Konversi jaringan ini mengikuti kebijakan Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Berikut merupakan rekapitulasi data

#### **4.1.2 Visi Dan Misi PT. Bank BTN Syariah**

##### **a. Visi**

Menjadi *The Best Mortgage Bank* di Asia Tenggara pada tahun 2025.

##### **b. Misi**

1. Secara aktif mendukung pemerintah dalam memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia melalui kepemilikan rumah.
2. Mewujudkan kehidupan yang diimpikan jutaan rakyat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak.

3. Menjadi *home of Indonesia best talent*.
4. Meningkatkan *shareholder value* dengan berfokus pada pertumbuhan profitabilitas yang berkelanjutan sebagai perusahaan *blue chip* dengan prinsip manajemen risiko yang kokoh.
5. Menjadi mitra keuangan bagi para pemangku kepentingan dalam ekosistem perumahan dengan menyediakan solusi menyeluruh dan layanan terbaik melalui inovasi digital.

#### **4.1.3 Nilai-nilai Budaya PT. Bank BTN Syariah**

Bank BTN memiliki 6 (Enam) *Core Values* AKHLAK yang menjadi pondasi bagi seluruh BTNers (sebutan pegawai Bank BTN) dalam berperilaku untuk mencapai visi Bank BTN:

- a. Amanah :
  1. Memenuhi janji dan amanah.
  2. Bertanggung jawab atas tugas, keputusan, dan tindakan yang dilakukan.
  3. Berpegang teguh kepada nilai moral dan etika.
- b. Kompeten
  1. Meningkatkan kompetensi diri untuk menjawab tantangan yang selalu berubah.
  2. Menyelesaikan tugas dengan kualitas terbaik.
- c. Harmonis
  1. Menghargai setiap orang apapun latar belakangnya.
  2. Suka menolong orang lain.

3. Membangun lingkungan kerja yang konsusif.
- d. Loyal
1. Menjaga nama baik sesama karyawan, pimpinan, BUMN, dan Negara.
  2. Rela berkorban untuk mencapai tujuan yang lebih besar.
  3. Patuh kepada pimpinan sepanjang tidak bertentangan dengan hukum dan etika.
- e. Adaptif
1. Cepat menyesuaikan diri untuk menjadi lebih baik.
  2. Terus menerus melakukan perbaikan mengikuti perkembangan teknologi.
  3. Bertindak proaktif.
- f. Kolaboratif
1. Memberi kesempatan kepada berbagai pihak untuk berkontribusi.
  2. Terbuka dalam bekerja sama untuk menghasilkan nilai tambah.
  3. Menggerakkan pemanfaatan berbagai sumber daya untuk tujuan bersama.

#### **4.1.4 Produk PT. Bank BTN Syariah**

1. Produk-produk Pembiayaan Bank BTN Syariah
  - a. Pembiayaan Konstruksi BTN iB
  - b. Pembiayaan konstruksi terdiri dari 2 (dua) macam pembiayaan yaitu pembiayaan pembangunan proyek perumahan/ Kredit Yasa Griya (KYG) dan pembiayaan

lahan. Adapun peneliti tulis pada penelitian ini hanya fokus pada pembiayaan Kredit Yasa Griya. Pembiayaan Konstruksi BTN iB mempunyai tujuan pembiayaan dengan prinsip akad kerjasama (Musyarakah) yang diberikan kepada pengembang perumahan dan bisnis sejenis untuk menyediakan modal kerja guna membiayai konstruksi proyek perumahan yang meliputi bangunan atau rumah berikut infrastruktur terkait. Pembiayaan konstruksi sendiri memiliki manfaat dapat memberikan solusi atas segala kebutuhan konstruksi untuk kelancaran bisnis calon nasabah.

a) Fitur/karakteristik :

1. Pembayaran berasal dari hasil penjualan rumah yang dibiayai konstruksinya.
2. Jangka waktu maksimal 4 tahun.
3. Maksimal pembiayaan 80% dari nilai kebutuhan konstruksi.
4. Pencairan pembiayaan sesuai prestasi proyek.
5. Agunan pembiayaan lokasi proyek itu sendiri.
6. Biaya : Administrasi, Notaris

b) Persyaratan:

1. surat permohonan
2. akta pendirian Berita Acara Rapat umum Pemegang Saham (beserta lembar pengesahan)
3. NPWP

4. Pas Foto Pengurus
5. CV Pengurus (*hardcopy* dan *softfile word*)
6. KTP, NPWP pengurus perusahaan
7. Struktur Organisasi
8. Data Group (Jika Ada)
9. Data perizinan usaha (menggunakan sistem OSS)
10. NIB (Oss)
11. Izin lokasi (oss)
12. Siup (oss)
13. SIUJK (oss)/SPK kepada kontraktor dengan melampirkan IUJK Kontraktor
14. Peil banjir (Dari Dinas PU/Dinas terkait)
15. Izin dari gampong setempat untuk penggunaan jalan dan saluran kampung dan izin pembangunan Perumahan
16. Rekom PLN
17. Rekom PDAM
18. *Copy* Sertifikat yang akan didibiayai
19. *Softcopy siteplan* (*file PDF*)
20. *Copy* IMB/PBG
21. AJB (Jika Mengambil Pembiayaan KPL)
22. RAB (*hard copy* dan *Softfile excel*)
23. Data calon konsumen minimal 30% dari jumlah unit yang dibiayai

24. Laporan keuangan 2 tahun terakhir (neraca & laba rugi)
25. Piagam keanggotaan Rei/Apersi tahun 2021 (diperbarui)
26. Telah terdaftar pada aplikasi SIRENG (bukti bisa berupa *screenshot* untuk pembiayaan subsidi)
27. Apraisal External Jika Pembiayaan Diatas 10 M

## **4.2 Hasil Penelitian**

### **4.2.1 Proses Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh**

Hasil penelitian mengenai proses analisis pada calon nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh, di perlukan prinsip 5C+1S dalam menentukan kelayakan calon nasabah dalam menerima pembiayaan. Mengapa harus dilakukan analisis pembiayaan terhadap pemohon/calon nasabah pembiayaan? ini analisis itu membuat kepercayaan bank terhadap nasabah, bank memberikan relasi kepada nasabah bukan berarti bank tidak menuntut pengembalian secara cepat, sesuai cashflow atau sesuai arus kas. Analisisnya berdasarkan kriteria yang telah diterapkan/syarat pengajuan (wawancara YF, 2022).

Proses analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) diperoleh melalui wawancara dengan para informan/narasumber Bank BTN Syariah Banda Aceh. Yaitu *Commercial, Small & Medium Financing Unit (CSMFU) Head*

(GW) dan *Commercial Financing Analyst* (PR), yang memahami permasalahan mengenai proses analisis kelayakan calon nasabah dalam melakukan pengajuan pembiayaan. Sehingga dari hal tersebut nantinya peneliti akan dapat mengambil kesimpulan calon nasabah yang seperti apa yang layak mendapatkan pembiayaan melalui prinsip 5C+1S.

### 1. *Character*

Berikut merupakan bentuk tabel wawancara dengan informan di tempat, mengenai penerapan prinsip *character* untuk menganalisa calon nasabah.

**Tabel 4.1**  
**Penilaian *Character* Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi KYG**

No.	Pertanyaan	Informan	Hasil
1.	Bagaimana pihak bank menilai calon nasabah mempunyai iqtikat baik dan bertanggung jawab atas pembiayaan yang diberikan?	PR, ( <i>Commercial Financing Analyst</i> )	<i>“Kalau bagian iqtikat baik atau tidaknya calon nasabah tidak terlalu terdeteksi, karna contohnya biasanya calon nasabah melakukan pengajuan ke bank menggunakan mobil itu wajar, dan kemudian saat sudah dikasih pembiayaan calon nasabah ini ternyata menggunakan pembiayaan untuk membeli mobil baru, dan hal itu tidak bisa dikontrol oleh pihak bank. Maka dari itu pihak bank memberikan pembiayaan sesuai</i>

**Tabel 4.1 Lanjutan**

			<i>dengan kebutuhan proyek dan juga diberikan secara bertahap”.</i>
2.	Apakah umur menjadi pertimbangan dalam memberikan pembiayaan? Bagaimana pandangan pihak bank mengenai umur calon nasabah?	PR, ( <i>Commercial Financing Analyst</i> )	<i>“Kalau umur itu ada batasannya biasanya kalau cakap hukum itu dari pihak bank tidak terlalu memperlmasalahkan baik itu di atas 17 tahun atau 20 tahun ke atas, sedangkan jika umur calon nasabah sekitar 60an kemudian mempunyai komisariss sekitar umur 50an itu menjadi pertimbangan dan pihak bank juga harus waspada sebab jika terjadi hal yang tidak diinginkan maka tidak ada penerusnya”.</i>
3.	Bagaimana pihak bank menilai character calon nasabah melalui gaya hidup? Apakah gaya hidup mempunyai pengaruh besar dalam pembiayaan yang diberikan? Langkah apa yang dilakukan pihak bank dalam menilai gaya hidup calon nasabah tersebut?	PR, ( <i>Commercial Financing Analyst</i> )	<i>“Gaya hidup calon nasabah juga diperhatikan dari apa yang calon nasabah pakai, apakah yang calon nasabah pakai ini dengan proyek yang akan dibangun, kalau misalnya proyek kecil tetapi gaya calon nasabah ini terbilang mewah, itu bisa dikatakan tidak masuk akal, hal ini sebagai antisipasi agar pembiayaan yang diberikan dapat digunakan semestinya oleh calon nasabah”.</i>
4.	Bagaimana pihak bank menentukan calon nasabah bisa berkomitmen dalam melakukan pembayaran? Analisa seperti apa yang dilakukan pihak untuk mengetahui calon nasabah	PR, ( <i>Commercial Financing Analyst</i> )	<i>“Dari cara bicara dengan pihak bank, first impression maksudnya calon nasabah ini menguasai tidak dengan proyek ini, bangun berapa unit, total kebutuhan untuk proyek berapa. Dan biasanya untuk developer yang sudah punya kapasitas dari cara ngomong sudah bagus, pembahasan detail dan</i>

**Tabel 4.1 Lanjutan**

	mempunyai character tersebut?		<i>menguasai mengenai proyek yang akan dibangun. Di banding dengan calon nasabah yang masih awam dengan proyek yang akan dijalankan dan itu menjadi tanda tanya bagi pihak bank dalam memberikan pembiayaan”.</i>
5.	Bagaimana pihak bank menilai calon nasabah dari sifat dan watak calon nasabah tersebut? Apakah cukup dengan melakukan wawancara saja? Sifat dan watak bagaimana yang diharapkan agar bisa mendapatkan pembiayaan?.	PR, (Commercial Financing Analyst))	<i>“Biasanya ketemu dahulu dengan calon nasabahnya dan dari cara ngomongnya sudah kelihatan calon nasabah ini bisa dipercaya atau tidak punya motivasi, asal-asalan saja. Misalnya kelihatan calon nasabah yang tidak mempunyai modal biasanya dari gaya calon nasabah ngomong itu tidak mementingkan aspek-aspek legalitas, saat wawancara pihak bank bisa menilai calon nasabah ini bagaimana, cara bicaranya tertata atau tidak dan menilai calon nasabah bisa melalui BI Cheking juga”</i>

## 2. Capacity

Berikut merupakan bentuk tabel wawancara dengan informan di tempat, mengenai penerapan prinsip *capacity* untuk menganalisa calon nasabah.

**Tabel 4.2**  
**Penilaian *Capacity* Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi KYG**

No.	Pertanyaan	Informan	Hasil
1.	Bagaimana pihak bank menilai dari segi pendapatan calon nasabah sehingga dapat menentukan bisa untuk mendapatkan pembiayaan? Adakah ketentuan tertentu yang harus dilakukan calon nasabah agar memenuhi kriteria pihak bank?	PR, (Commercial	“Penentuan dari pendapatan biasanya pihak bank melihat sebelumnya calon nasabah ini sudah punya berapa proyek sebelumnya yang pernah di bangun atau saat pengajuan pembiayaan di BTNS sekarang ada atau tidak proyek yang sedang berjalan, dan pendapatan bisa dilihat juga dari laporan keuangan laba rugi proyek tersebut, yang dimana akan tercermin berapa pendapatan dari calon nasabah ini. Di KYG sendiri tidak memiliki ketentuan harus mempunyai pendapatan sekian itu tidak ada”.
2.	Apakah dengan melihat laporan keuangan nasabah, pihak bank bisa mengukur kemampuan keuangan nasabah tersebut?	GW, Commercial, Small & Medium Financing Unit (CSMFU Head)	“Untuk laporan keuangan ini sifatnya ada yang independen, guna laporan keuangan itu sendiri untuk kita bisa melihat prospek keuangan calon nasabah sebelumnya bagaimana. Biasanya dari laporan keuangan itu pihak bank meminta/melihat laporan keuangan dengan periode 2 tahun terakhir, sehingga dapat dilihat apakah ada perkembangan per-tahun atau malah adanya penurunan sehingga pihak bank dapat menilai prospek usaha yang calon nasabah yang jalani. Untuk <i>capacity</i> sendiri sebenarnya sudah tertuang di administrasi AKTA pendirian di munculkan, sama modal setoran awal juga dimunculkan

Lanjutan tabel 4.2

			<p>sehingga pihak bank dapat menilai proyek yang digarap itu sudah sesuai atau belum, laporan keuangan dalam menilai kinerja perusahaan dari tahun ke tahun ada yang menggunakan langsung menggunakan sistem dan ada juga yang manual. Bagi perusahaan yang sudah expert yang secara akuntan sudah dari luar itu biasanya lebih komprehensif artinya, pihak PT/perusahaan tersebut sudah matang dan yang menjadi pengukuran kecukupan modal calon nasabah, aset, rasio caringnya, sumber laba calon nasabah tiap tahun ada peningkatan atau tidak. Jika pada laporan keuangannya stuck dinilai yang sama artinya tidak ada pengembangan dalam usahanya dan dapat di artikan kemampuan calon nasabah dalam mengembangkan usahanya masih belum teruji, akan lebih valid jika laporan keuangan dibuat oleh kantor akuntan public”.</p>
3.	<p>Apakah lama berdirinya suatu perusahaan/usaha calon nasabah berperan dalam pemberian pembiayaan? Bagaimana dengan riwayat proyek yang pernah dilakukan oleh calon nasabah,</p>	<p>GW, Commerstial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</p>	<p>“Hal ini sangat berperan, akan tetapi bagi calon nasabah baru bisa dipertimbangkan dan bisa dapat peluang. Akan tetapi untuk kapasitasnya dikurangi atau bisa disesuaikan dari pihak bank misalnya calon nasabah baru tetapi langsung mengajukan plafon 5M”</p>

Lanjutan tabel 4.2

4.	Seberapa pengaruh tingkat pendidikan seorang calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan?	PR, ( <i>Commercial Financing Analyst</i> )	<p>“Kalau untuk tingkat pendidikan itu tidak ada ketentuan dalam pembiayaan KYG, tidak harus bagi calon nasabah itu S1 atau S3. Tetapi dengan pendidikannya calon nasabah semakin tinggi maka bisa dibilang tingkat pemahamannya semakin bagus, mudah mengerti bagaimana step pengajuan pembiayaan dan sebenarnya makin tinggi pendidikan itu lebih ke pola pikir dan pemahaman tentang apa yang disampaikan”.</p>
5.	Bagaimana pihak bank menganalisa kemampuan calon nasabah dari segi pengalamannya? Bagaimana tanggapan pihak bank mengenai pengalaman calon nasabah yang tidak pernah terlibat dengan proyek konstruksi?	PR, ( <i>Commercial Financing Analyst</i> )	<p>“Kalau calon nasabah berpengalaman itu jadi point plus, lebih enak ketika di wawancara dan mudah mengerti saat di jelaskan, dibandingkan dengan calon nasabah baru yang sebelumnya tidak pernah terlibat sama sekali dengan proyek tersebut itu memang harus dari awal pengajuan sampai dengan akad penjelasannya. Bagi calon nasabah yang sudah berpengalaman beberapa kali pengajuan itu pihak bank juga menjelaskan tapi lebih ke pembayaran, bagi hasil, persetujuan plafon berapa yang akan diberikan”.</p>

### 3. Capital

Berikut merupakan bentuk tabel wawancara dengan informan di tempat, mengenai penerapan prinsip *capital* untuk menganalisa calon nasabah.

**Tabel 4.3**  
**Penilaian *Capital* Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi KYG.**

No.	Pertanyaan	Informan	Hasil
1.	Bagaimana melihat calon nasabah pada sumber penghasilan calon nasabah yang tepat ?	PR, ( <i>Commercial Financing Analyst</i> )	<i>“Adapun menilai calon nasabah mengenai sumber penghasilan yang tepat, pada saat pengembalian yang dilakukan oleh developer/pengembang itu fokus pada hasil penjualan unit perumahan, jika pada pengurus mengalami permasalahan pada penjualan maka akan berdampak pada kelancaran pembayaran. Dan dipihak bank tidak membuat ketentuan bagi calon nasabah/pengurus harus mempunyai pendapatan sebulan minimal 1M sebagai syarat pengajuan pembiayaan”.</i>
2.	Bagaimana pihak bank menilai calon nasabah yang memiliki usaha bidang yang lain sebagai sumber penghasilan?	PR, ( <i>Commercial Financing Analyst</i> )	<i>“Memiliki usaha dibidang lain sebagai sumber penghasilan itu suatu hal yang bagus. Artinya, dia mempunyai kemampuan capacity dan capital dalam melaksanakan proyek pembangunan tersebut, akan tetapi pada saat pengembalian nanti yang menjadi fokus pembayaran itu ada pada hasil jual unit perumahan, usaha dibidang lain ini bisa dikatakan sebagai pendukung nanti”.</i>

**Tabel 4.3 Lanjutan**

<p>3.</p>	<p>Apakah perputaran uang/cash nasabah harus di buktikan di rekening banknya?</p>	<p>GW, Commerzial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</p>	<p>“Perputaran uang cash yang harus di buktikan di rekening bank sebenarnya sudah tertera pada AKTA secara notaris. Untuk rekening itu sendiri karena itu bersifat opsional mau mereka memilih (Tabungan) di bank BTNS atau BSI itu bebas, artinya dari pihak bank dapat menilai/melihat berapa perputaran uang dari calon nasabah sendiri dan itu dapat dilihat dari pengurusnya. Adapun bagi perusahaan mempunyai rekening tersendiri. Dan hal ini bisa di jadikan sebagai capital dari calon nasabah tersebut, tidak menutup kemungkinan apakah pihak bank sendiri harus melakukan pengecekan pada bank misalnya BSI dan Bank Aceh, sebenarnya nilai dari proyek yang di jalankan dan dengan modal saja sudah cukup. Jadi pada rekening koran ini atau rekening di bank tetapi tidak menjadikan indikator di semua perbankan, maksudnya apakah harus di haruskan untuk meminta rekening yang di bank lain/ opsional itu tadi dari calon nasabah? tentu tidak mesti, jadi yang menjadikan patokan pihak bank itu di rekening bank BTNS saja”.</p>
<p>4.</p>	<p>Bagaimana pihak bank menilai modal calon nasabah?</p>	<p>GW, Commerzial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</p>	<p>“Pihak bank melakukan penilaian lewat AKTA Notaris, bagaimana modal nya, seperti apa modalnya, dari bukti-bukti yang calon nasabah bisa ada tertera di dalam bank dan kemudian dapat dilihat dari rekening, giro saldo calon</p>

			<i>nasabah. Untuk modal itu sendiri dapat dilihat pada perusahaan seperti share modal utama calon nasabah pada proyek tersebut,</i>
--	--	--	---

#### 4. Collateral

Berikut merupakan bentuk tabel wawancara dengan informan di tempat, mengenai penerapan prinsip *collateral* untuk menganalisa calon nasabah.

**Tabel 4.4**  
**Penilaian Collateral Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi KYG.**

No.	Pertanyaan	Informan	Hasil
1.	Jaminan atau aset yang bagaimana yang memenuhi kriteria, mulai dari sifat jaminan dan status kepemilikan jaminan sehingga memenuhi persyaratan pengajuan pembiayaan. Misalnya rumah, riko, tanah, dsb.	GW, <i>Commercial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</i>	<i>“Yang pertama agunan yang bersifat fisik seperti tanah, rumah, ruko, gedung, atau yang biasanya non fisik seperti kendaraan, kapal dan masing-masing mempunyai legalitasnya. Yang kedua dari legalitasnya aman tidak?, misalnya sertifikat, BPKP, atau dasar hal kepemilikan aset tersebut, kemudian yang ketiga kriteria dari pihak bank yaitu market table,. Misalnya sewaktu-waktu</i>
			<i>terjadi masalah dengan proyek penjualannya maka pihak bank melakukan second wayout yaitu mencari jalan keluar berupa dengan menjual agunan, karna kriteria agunan itu fisiknya prima dan legalitas juga prima. Pada agunan ini dia ada dua yaitu agunan utama dan agunan pendamping, jadi untuk pembangunan 1 proyek walaupun proyek tersebut dijadikan agunan juga selama masa perjalanan proses</i>

			pekerjaan. Jika nilai plafon dengan nilai agunan ter-cover (cukup) maka dari pihak bank tidak meminta agunan pendamping lagi dari pihak calon nasabah, akan tetapi apabila nilai agunan kurang sedikit maka dibutuhkan agunan pendamping. Kenapa seperti itu? Ini karena jumlah/nilai agunan haruslah lebih besar dari nilai plafon yang di ajukan”
--	--	--	---

### 5. *Condition*

Berikut merupakan bentuk tabel wawancara dengan informan di tempat, mengenai penerapan prinsip *condition* untuk menganalisa calon nasabah.

**Tabel 4.5**  
**Penilaian *Condition* Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi KYG**

No.	Pertanyaan	Informan	Hasil
1.	Apakah kondisi ekonomi sekarang mendukung usaha property?	GW, <i>Commercial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</i>	“Untuk keadaan sekarang itu dengan ekonomi berubah-ubah, akan tetapi kalau mengenai desclermer di tahun 2022 ini karena pada dasarnya rumah adalah kebutuhan sendiri dan biasanya opsional tergantung minat pakah yang mewah, atau yang standar. Hal ini dikarenakan pasar sekarang banyak kenaikan harga, inflasi dan situasi ekonomi tidak ada kepastian. Jadi, untuk usaha property bentuk usaha rumahnya lebih ke arah pasar dominan yang sederhana ke bawah, sedangkan untuk rumah mewah agak menurun tren nya”.

**Tabel 4.5 Lanjutan**

<p>2.</p>	<p>Bagaimana tanda-tanda kondisi calon nasabah yang dianggap tidak memiliki prospek untuk makin berkembang di masa depan?</p>	<p>GW, Commercial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</p>	<p>“Untuk faktornya ada beberapa, apa lagi usaha property ini mempunyai saingan yang ketat baik dari harga jualnya, spek bangunannya itu ketat. Ya berarti dari segi tanda-tanda itu lebih ke persaingan yang sehat, seperti perumahan mempunyai lokasi yang bagus (Market table) dan penjualan dengan harga yang tinggi maka itu juga didukung dengan perumahan tersebut jadi orang juga berminat. Dan sejauh ini untuk usaha property sekarang di Banda Aceh tidak ada kendala/ masih aman, apa lagi untuk prospeknya masih banyak mahasiswa berdatangan, pendatang pekerja juga, kalau lebih spesifik mengenali calon nasabah yang tidak mempunyai prospek berarti dengan melihat pengalaman calon nasabah, kemudian bisa dinilai dari visi/plan calon nasabah dalam membuat proyek tersebut. jadi misalnya, calon nasabah mengajukan dengan lampiran gambaran lokasi perumahan yang kurang bagus (dekat dengan bibir pantai, mudah banjir) maka dapat dikatakan calon nasabah tidak memiliki prospek untuk berkembang dari segi usahanya, tetapi sebaliknya jika presentase mengenai usaha perumahannya itu bagus maka calon nasabah bisa dikatakan memiliki prospek untuk berkembang”.</p>
-----------	---	---	---

**Tabel 4.5 Lanjutan**

<p>3.</p>	<p>Bagaimana pihak bank menanggapi jika tiba-tiba <i>condition</i> perekonomian calon nasabah terjadi penurunan secara tiba-tiba padahal pada tahap analisis masih terbilang aman?</p>	<p>GW, <i>Commercial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</i></p>	<p>“Alasan penurunannya dapat dipertanyakan, sebab apa? Misalnya terjadi penurunan sebab faktor sebagian unit rumah tidak laku, tidak pandai berjualan, di lapangan terjadi masalah dengan warga sekitar, atau terjadi penurunan sebab faktor lainnya. Hal ini balik lagi ke nasabah, jika nasabah yakin proyek perumahan bisa berkembang/terus berlanjut maka pihak bank akan menanggapi dengan mendukung prosesnya. Misalnya, dengan cara gandeng salles lain yang lebih berpengalaman, tetapi jika kondisi nasabah sudah menyerah dan nasabah sudah tidak yakin dengan proyek tersebut bisa berkembang/ lanjut, maka tanggapan bank sendiri mencari nasabah baru untuk meneruskan proyek itu bisa dilakukan dengan pelelang, mencari pengurus baru. Dan dapat dijelaskan untuk permasalahannya ada dua: permasalahan yang bisa di perbaiki dengan yang tidak bisa diperbaiki dari pengurusnya, jika masalah itu bisa di perbaiki berarti jalannya detigasi/ penyelesaian secara hukum dengan cara pelelangan atau lain sebagainya. Sedangkan</p>
-----------	--	--	---

			<i>untuk permasalahan yang bisa diperbaiki itu masih bisa pihak bank lakukan review kepada nasabah tersebut. Apakah dapat diberikan perpanjangan jangka waktunya atau lainnya”</i>
--	--	--	--

## 6. Syariah

Berikut merupakan bentuk tabel wawancara dengan informan di tempat, mengenai penerapan prinsip syariah untuk menganalisa calon nasabah.

**Tabel 4.6**  
**Penilaian Syariah Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi KYG**

No.	Pertanyaan	Informan	Hasil
1.	Bagaimana jika salah satu pihak melanggar/tidak melakukan tugasnya?	GW, <i>Commersial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</i>	<i>Penyelesaiannya bisa dengan mediasi, atau penyelesaian secara internal oleh pihak yang bersangkutan</i>
2.	Di awal pengajuan sampai pelaksanaan akad transparan dan adil?	GW, <i>Commersial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</i>	<i>“Sangat jelas, karena sebelum akad pihak bank menyampaikan perihal cashflow yang memuat planing atau pengembalian calon nasabah mulai pembiayaan yang cair, penjualan, pembayaran price, sampai masa berakhirnya kontrak itu sudah disepakati oleh kedua belah pihak. jika tidak ada kesepakatan dari kedua belah pihak maka tidak sesuai dengan akad, jadi gambaran angkanya jelas, baik tentang pembagian pokok dan bagi hasil juga</i>

			<i>transparan di awal, berapa persen keuntungan untuk bank dan berapa keuntungan untuk calon nasabah ini”</i>
3.	Mengenai bagian dari pembiayaan KYG itu yang bertentangan dengan qanun yang berlaku di Banda Aceh? Atau sebelumnya pernah ada?	GW, <i>Commercial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</i>	<i>“Sejauh ini tidak ada yang bertentangan, karena sebelumnya untuk bagian konstruksi sendiri sudah melalui kajian dewan syariah nasional jadi sebelum produk itu keluar/ diresmikan harus lewat pengujian dahulu lewat Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan jika lulus uji maka boleh untuk di pasarkan”.</i>
4.	Apakah pihak berkaitan harus cakap hukum dan berkompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan?	GW, <i>Commercial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</i>	<i>“Pastinya kedua belah pihak harus mengerti/cakap hukum mengenai pembiayaan yang dilakukan agar pembiayaan yang diberikan bisa dipertanggung jawabkan. Dan dalam hal ini pihak bank harus bisa melihat calon nasabah dengan character yang baik sehingga bisa bertanggung jawab</i>
5.	Pada pernyataan ijab qabul apakah penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak? Akad dituangkan dalam bentuk tertulis atau menggunakan cara-cara komunikasi modern?	GW, <i>Commercial, Small &amp; Medium Financing Unit (CSMFU Head)</i>	<i>Pada saat persetujuan kontak, kedua belah pihak telah menentukan kesepakatan bersama mengenai penerimaan dari penawaran.  Di tuangka dan biasanya yang dibaca kembali itu terkait plafon, jangka waktu yang dikasih, pembayaran, kondisi-kondisi yang tidak boleh dikakukan oleh PT tersebut.”</i>

6.	Apakah kejelasan mengenai pengurus perusahaan harus diketahui?	GW, Commerial, Small & Medium Financing Unit (CSMFU Head)	Adapun mengenai hal tersebut, pihak yang berkaitan dengan perusahaan tersebut harus jelas pendataannya. Dan dipastikan pihak yang terkait memiliki riwayat yang bagus dan baik, baik itu pengurus, notaris, direktur dll.
7.	Apakah bentuk modal harus cash?	GW, Commerial, Small & Medium Financing Unit (CSMFU Head)	Sejauh ini penyaluran modal dalam bentuk cash
8.	apakah pembiayaan ini mengakomondir non muslim?	GW, Commerial, Small & Medium Financing Unit (CSMFU Head)	"Yang di syariah tidak mesti harus dari calon nasabah yang beragama islam saja, boleh melakukan pengajuan oleh non muslim tetapi tetap pada aturan syariah".

Dari uraian hasil wawancara dengan informan diatas dapat disimpulkan bahwa pihak bank menganalisis calon nasabah menggunakan prinsip 5C+1S yaitu: *Character*, dimana pihak bank dapat menilai secara lebih dalam mengenai pribadi calon nasabah dengan melihat: iqtikat dan tanggung jawab calon nasabah, umur calon nasabah, gaya hidup calon nasabah, komitmen dalam melakukan pembayaran, dan sifat atau watak pribadi calon

nasabah. *Capacity*, pihak bank dapat menilai secara lebih dalam mengenai pribadi calon nasabah melalui pendapatan calon nasabah, usaha calon nasabah, pendidikan, pengalaman dan dapat dilakukan analisa menggunakan analisa dengan pendekatan *historis*, *finansial*, *educational*, yuridis, manajerial dan teknis. *Capital*, penilaian yang dilakukan pihak bank dalam menganalisa calon nasabah dengan melihat: sumber penghasilan calon nasabah yang tepat, memiliki usaha bidang yang lain sebagai sumber penghasilan, memiliki tabungan di bank. *Collateral*, agunan yang memuhi karakteristik berupa: kejelasan status dari kepemilikan jaminan/agunan, sifat jaminan/ agunan. *Condition*, pihak bank dapat menilai melalui kondisi usaha, kondisi ekonomi dan pengembangan bisnis. Kemudian Syariah, pihak bank melakukan analisa dengan tambahan prinsip syariah ini yaitu mulai dari ijab qabul, transparan, langkah yang diambil jika salah satu pihak tidak melakukan tugas/kewajibannya.

Proses analisis kepada calon nasabah yang dilakukan oleh pihak bank telah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dan sejalan dengan prinsip syariah, akan tetapi pada hal ini kejelasan mengenai sudah sesuai atau tidaknya pelaksanaan analisa menggunakan prinsip syariah perlu dukungan dari pihak Dewan Pengawas Syariah (DPS) atau Ahli Ekonomi Islam. Hal ini diperoleh melalui wawancara dengan salah satu Ahli Ekonomi Islam pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Ar-Raniry. Berikut merupakan tabel wawancara dengan informan:

**Tabel 4.7**  
**Pembiayaan Perumahan di Banda Aceh**

No	Pertanyaan	Informan	Hasil
1	Bagaimana pendapat bapak mengenai perumahan di Aceh?	Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry, selaku Ahli Ekonomi Islam	<i>“Pada pembiayaan ini dengan menggunakan akad musyarakah, boleh saja menggunakan akad ini yang artinya membagi modal dan disepakati bagi hasilnya bisa dibilang sudah sesuai. Selama disepakati akad-akadnya selama pelaksanaan sudah sesuai syariah maka dapat dikatakan sudah sesuai”</i>
2	Menurut pendapat bapak apakah pembiayaan perumahan sesuai dengan qanun yang berlaku di Aceh?	Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry, selaku Ahli Ekonomi Islam	<i>Kalau untuk itu, jika produk sudah dipasarkan apa lagi di Aceh artinya tidak bertantangan, karena dari setiap produk yang akan dipasarkan sudah harus melalui kajian dewan syariah nasional jadi sebelum produk itu keluar/ diresmikan harus lewat pengujian dahulu lewat Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan jika lulus uji maka boleh untuk di pasarkan.</i>

Dari uraian hasil wawancara dengan informan diatas dapat disimpulkan bahwa pada pembiayaan konstruksi pihak bank telah melaksanakan analisa kepada calon nasabah sudah sesuai dengan prinsip syariah.

#### **4.2.2 Hambatan Dan Penyelesaian Hambatan Dalam Proses Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) Bank BTN Syariah Banda Aceh**

Dalam memutuskan pembiayaan kepada calon nasabah pastinya memiliki hambatan yang dialami oleh pihak bank dalam proses menganalisis calon nasabah sehingga bisa dikatakan layak atau tidaknya dalam menerima pembiayaan, Hambatan dan penyelesaian pada Proses analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) diperoleh melalui wawancara dengan informan *Commercial Financing Analyst* (PR), Bank BTN Syariah Banda Aceh.

Hambatan tersebut berupa faktor legalitas perusahaan dan legalitas proyek. Hal ini disampaikan oleh PR bahwa, pada proses analisis kelayakan calon nasabah terdapat hambatan pada legalitas proyek. Sebuah perusahaan properti diharuskan memiliki kelengkapan legalitas atau dasar hak kepemilikan yang jelas. Hal ini bertujuan untuk kelangsungan perusahaan dan menghindari masalah persengketaan di kemudian hari. Yang menjadi masalah pada hal ini disebabkan pihak developer masih belum memaksimalkan kelengkapan, artinya terdapat beberapa bagian dari persyaratan yang belum terlaksana. Misalnya, sertifikat tanah masih atas nama orang lain. Pengukuran lokasi yang tidak sesuai. Bentuk legalitas proyek itu sendiri Persetujuan Pembangunan

Gedung (PBG)/ Ijin Membangun Bangunan (IMB), rekomendasi dinas teknik daerah, sertifikat lahan, dll.

Sementara legalitas perusahaan unsur yang terpenting, karena legalitas merupakan jati diri yang melegalkan atau mengesahkan suatu badan usaha sehingga diakui oleh masyarakat. Pada hal ini yang menjadi masalah dalam proses analisis yaitu, pemalsuan data/legalitas terkait perusahaan tersebut dengan tujuan agar tetap mendapatkan pembiayaan, atau terdapat berkas yang masih dalam proses pemindahan nama. Bentuk legalitas perusahaan terdiri dari Akta Pendirian Usaha, Surat Keterangan Domisili, NPWP, Nomor Induk Perusahaan, dll.

Adapun penyelesaian/langkah pihak bank dalam mengatasi hal ini yaitu: pihak bank selama pembiayaan ini masih belum akad, pihak bank menganjurkan kepada developer/pengurus tersebut untuk menyelesaikan permasalahan tersebut sampai selesai baik itu terkait legalitas proyek maupun legalitas perusahaan. Sementara hambatan setelah akad itu tidak jauh dari permasalahan penjualan unit perumahan, dengan penyelesaian dengan dua cara: permasalahan yang bisa di perbaiki dengan yang tidak bisa diperbaiki dari pengrusnya, jika masalah itu bisa di perbaiki berarti jalannya mediasi/ penyelesaian secara hukum dengan cara pelelangan atau lain sebagainya. Sedangkan untuk permasalahan yang bisa diperbaiki itu masih bisa pihak bank lakukan review kepada nasabah tersebut. Apakah dapat diberikan perpanjangan jangka waktunya atau lainnya.

Mengenai hambatan yang terjadi dilapangan baik itu legalitas proyek maupun legalitas perusahaan, tentunya informasi yang didapatkan tidak hanya dari pihak bank saja, tetapi juga dari pihak calon nasabah/developer. Informasi diperoleh melalui wawancara dengan salah satu nasabah pembiayaan konstruksi, GD yang merupakan developer pada PT.A di Banda Aceh.

Masalah yang biasanya terjadi pada saat proses analisis kelayakan pada calon nasabah ialah salah satunya mengenai legalitas proyek. Misalnya yang umum sekali terjadi penetapan hak atas tanah, batas dan letak bidang tanah. Sehingga pihak pengembang tentunya harus menyelesaikan masalah tersebut, dan alangkah lebih baik di selesaikan sebelum melakukan pengajuan agar tidak terjadi di kemudian hari. Kemudian GD menjelaskan di awal pengajuan dulunya, PT sempat mendapatkan masalah mengenai tanah proyek dan pada masalah tersebut langsung diselesaikan oleh pihak PT dengan pihak terkait. Sehingga pada pengajuan-pengajuan berikutnya pihak PT lebih memerhatikan. kemudian untuk persyaratan pengajuan adanya perubahan IMB ke PBG, karena untuk merubahnya pihak developer butuh waktu yang lumayan lama untuk mengurusnya dan juga biaya.

## 4.3 Pembahasan

### 4.3.1 Proses Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh

Berdasarkan hasil wawancara peneliti yang telah diuraikan sebelumnya, maka dalam hal ini peneliti memberikan analisis prinsip 5C+1S terhadap kelayakan calon nasabah pembiayaan konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) sebagai berikut:

#### 1. *Character*

Penilaian *Character* yang di terapkan dan dijalankan pihak bank dalam menganalisis calon nasabah sudah bagus, akan tetapi masih ada kurangnya walaupun telah menerapkan prinsip *character* dengan baik. Karena masih ada calon nasabah yang berbeda kejelasannya pada saat melakukan wawancara dibanding dengan dilapangan, hal ini akan membuat hambatan pada proses analisa kelayakan calon nasabah. Oleh sebab itu pihak bank dapat menemukan solusi baru berupa perluasan penggalan informasi dari tempat-tempat yang berkaitan dengan calon nasabah. Sehingga pada saat pemutusan pihak bank sudah mempunyai gambaran sesuai atau tidaknya mengenai *character* calon nasabah yang layak mendapatkan pembiayaan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan peneitian yang dilakukan oleh Sariani (2021) dengan judul “Analisis Urgensi Prinsip 5c (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan (Studi Pada BMT As’adiyah

Sengkang)” menyatakan bahwa Untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon nasabah dapat ditempuh dengan melihat riwayat hidup calon *customer*, Meneliti reputasi calon *customer*, Meminta bank to bank *information*, Meminta informasi kepada asosiasi-asosiasi usaha dimana calon mudharib berada, mencari informasi apakah calon *customer* suka berjudi, serta mencari informasi apakah calon *customer* memiliki hobi berfoya-foya. Hal ini dilakukan karena menyangkut tingkat kejujuran calon nasabah yang berdampak pada keputusan pembiayaan.

Selain wawancara langsung dan penggalian informasi pada tempat-tempat terkait. Kelayakan calon nasabah pada penilaian *character* juga melakukan dengan pengecekan riwayat pembiayaan melalui BI *Cheking* dan SLIK OJK, hal ini bertujuan untuk mengetahui riwayat kelancaran pembiayaan calon nasabah pada suatu bank, dan status riwayat apakah pembiayaan pada bank sebelumnya sudah selesai atau belum. hal ini di dukung oleh penelitian dari Astono (2016) yang berjudul “Analisis Pembiayaan Akad Mudharabah Dan Musyarakah Di Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah)” bahwa dapat menilai *character* pihak bank menggunakan informasi dari pihak lain, BI *Cheking*, hanya saja perbedaannya pada penelitian ini untuk mengetahui data-data nasabah tidak menggunakan SLIK OJK.

Menurut Anggraini (2021) dalam penelitiannya menemukan analisis *character* dapat dilakukan dengan:

1. SLIK OJK dan BI Cheking
  2. Informasi dari Pihak Lain
  3. Wawancara
  4. Melihat Status dan Riwayat Hidup
  5. *Cheking In Club*
  6. Pengecekan DHN (Daftar Hitam Nasabah)
  7. Pengecekan dengan *Supplier*
  8. Mempelajari *Character* Masyarakat Setempat.
- 2. *Capacity***

Prinsip *capacity* yang diterapkan pihak bank dalam menganalisis kelayakan calon nasabah sudah bagus karena pihak bank telah mencakup segala sisi dalam menilai *capacity* calon nasabah, analisa kemampuan calon nasabah dilihat dari bukti pendapatan calon nasabah, bentuk usaha yang dijalankan sebelumnya atau yang akan dijalankan, dan pengalaman calon nasabah. Berdasarkan bukti-bukti tersebut sehingga akan lebih mudah oleh pihak bank dalam menentukan keputusan pembiayaan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Hamonangan (2020) yang berjudul “Analisis Penerapan Prinsip 5c Dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Bank Muamalat KCU Padangsidempuan” menemukan dalam menilai *capacity* pihak bank meminta laporan keuangan jika nasabah itu seorang pengusaha, jika laba usaha nasabah tersebut besar serta pengeluaran dan pendapatan pribadi nasabah stabil maka Bank

semakin mempercaya kemampuan nasabah dalam hal melunasi kewajibannya kepada bank.

Penilaian *capacity* juga harus dilihat dari segala aspek seperti yang dijelaskan dalam penelitian Sariani (2021) dengan judul “Analisis Urgensi Prinsip 5c (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan (Studi Pada Bmt As’adiyah Sengkang)” bahwa pengukuran kapasitas dari calon nasabah dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan yaitu :

1. Pendekatan historis
2. Pendekatan finansial
3. Pendekatan teknis
4. Pendekatan yuridis
5. Pendekatan manajerial.

### **3. *Capital***

Prinsip *capital* yang digunakan oleh pihak bank dalam menilai calon nasabah sudah bagus, penilaian yang dilakukan pihak bank dengan melihat modal yang menjadi share calon nasabah dalam proyek yang akan dijalankan, karena semakin besar modal yang dikeluarkan maka semakin yakin pihak bank dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah, jelas dengan hasil yang baik pada tiap prinsip yang diterapkan. Selain modal juga pihak bank melakukan pengecekan pada tabungan yang dimiliki calon nasabah, dan laporan keuangan. dengan hal ini maka akan sangat membantu pihak bank dalam memberi keputusan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Astono (2016) dalam penelitiannya dengan judul “Analisis Pembiayaan Akad Mudharabah Dan Musyarakah Di Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah)” Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan maka semakin besar kepercayaan yang akan didapat dari bank yang diperuntukkan untuk calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali. Dengan tujuan penilaian ini di jelaskan dalam penelitian Emprianti (2019) dalam judul “Penerapan Prinsip 5c Terhadap Tingkat *Non Performing Financing* (NPF)” hal ini bertujuan untuk melihat apakah posisi keuangan calon nasabah secara keseluruhan, termasuk aliran kas calon nasabah, baik untuk masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan datang, mampu dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon nasabah yang bersangkutan.

Penilaian *capital* juga dapat dilakukan dengan pengukuran dari segi:

1. Likuiditas
2. Solvabilitas
3. Rentabilitas.

Hal ini dijelaskan dalam penelitian dari Anggraini (2021) dengan judul “Urgensi Karakter Dalam Analisis Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Indonesia” modal sendiri juga menjadi bahan pertimbangan bank sebagai bukti kesungguhan dan tanggung jawab mudharib dalam menjalankan usahanya, karena ikut menanggung risiko terhadap gagalnya usaha.

#### 4. *Collateral*

Pada prinsip *Collateral* yang digunakan pihak bank dalam melakukan analisa kelayakan itu sudah bagus, hal yang dilakukan pihak bank dalam menilai agunan dengan cara pengecekan terhadap kejelasan agunan dengan dimintai bukti dasar hak kemilikan, dan keabsahan legalitas juga didukung dengan Sistem Informasi Debitur (SID). Nilai agunan harus meng-cover total nilai plafon sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari. Angraini (2021) menekankan bahwa jaminan yang diberikan calon nasabah baik secara fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian dari Wulandari (2012) yang berjudul “Pengaruh Five “C” S *Of Credit* Terhadap Proses Pemberian Kredit Pada Bpr Di Kota Semarang” menemukan bahwa jaminan yang diberikan para nasabah harus diteliti keabsahannya, *Collateral* adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon pelanggan benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. Hal ini didukung juga oleh penelitian dari Sariani (2021) yang berjudul “Analisis Urgensi Prinsip 5c (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan (Studi Pada Bmt As’adiyah Sengkang)” menemukan bahwa jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan

yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin. *Collateral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Penilaian terhadap *collateral* meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan dan status hukumnya.

Agunan yang diterima oleh bank harusnya agunan yang mudah diperjualbelikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu. Sehingga pihak bank lebih mudah ketika melakukan penjualan. Hal ini sejalan dengan penelitian dari Anggraini (2021) dengan judul “Urgensi Karakter Dalam Analisis Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Indonesia” dalam penelitiannya menemukan bahwa secara terperinci pertimbangan suatu agunan terdiri dari MATS yaitu: *Marketability*, *Ascertainability*, *Stability of value* dan *Transferability*.

### **5. Condition**

Penilaian pihak bank pada *Condition* calon nasabah sudah bagus, bank melakukan penilaian dengan kondisi dari segi kondisi usaha, ekonomi dan pengembangan bisnis calon nasabah. Akan tetapi pihak bank juga tidak bisa memastikan dengan pasti kondisi di periode selanjutnya akan masih sama atau tidak. Misalnya, faktor kebijakan pemerintah dan budaya. Ini menjadi salah satu hambatan karena hal ini pihak bank harus berhati-hati dalam memberikan pembiayaan sehingga developer tidak terjadi masalah pada kelancaran saat pembayaran dan tidak merugikan pihak bank.

Sejalan dengan penelitian dari Sariani (2021) menemukan kondisi perekonomian bisa mengubah kemampuan peminjam untuk

membayar kembali kewajiban keuangan. Kondisi itu diluar kekuasaan peminjam dan pemberi pinjaman, penelitian ini juga menambahkan bahwa *condition* artinya keadaan meliputi kebijakan pemerintah, politik, segi budaya yang mempengaruhi perekonomian. Penilaian terhadap kondisi ekonomi dapat dilihat dari: Keadaan konjungtur, Peraturan-peraturan pemerintah, situasi politik dan perekonomian dunia serta keadaan lain yang dapat mempengaruhi pasar.

Apabila kebijakan pemerintah sering berubah, maka hal ini juga akan sulit bagi bank untuk melakukan analisis *condition of economy*. Anggraini (2021) menemukan dalam pemberian pembiayaan kepada calon nasabah, maka didapati risiko yang dihadapi, yaitu tidak kembalinya uang yang dipinjamkan kepada nasabah. Oleh karena itu, keadaan dan perkembangan suatu perusahaan calon nasabah harus diikuti secara terus-menerus mulai saat pembiayaan diberikan sampai pembiayaan lunas.

#### **6. Syariah**

Penialain terhadap calon nasabah sudah bagus, karena pihak bank menggunakan prinsip syariah dalam memberikan pembiayaan konstruksi ini mengacu pada FATWA DSN No.:08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan musyarakah dengan beberapa ketentuan yang digunakan oleh pihak bank, dari segi ijab qabul yang jelas dan transparan, kedua belah pihak harus cakap hukum, kejelasan mengenai objek akad, pendataan pengurus yang harus dibuktikan, pembagian hasil yang adil dan risiko yang diterima jika

salah satu pihak tidak menjalankan proses yang ada dengan semestinya.

Penilaian dengan prinsip syariah ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar aturan syariah. Setelah melakukan wawancara, peneliti dapat mengambil kesimpulan setelah melakukan wawancara dengan informan menjelaskan bahwa pelaksanaan proses analisis calon nasabah ini sesuai aturan syariah dan transparan, analisa terhadap proyek yang akan dijalankan juga dinilai tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Pada produk pembiayaan KYG ini juga mengakomodir calon nasabah yang non muslim, tetapi tetap pada aturan dengan prinsip syariah.

Hal ini di dukung peneitian dari Mira (2020) dengan judul “Penerapan Prinsip 5C+1S Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya” bahwa Prinsip syariah diterapkan untuk melihat bidang usaha calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan murabahah di Bank Syariah Mandiri cabang Palangka Raya tidak bertentangan dengan syariah serta mengkaji kebutuhan pembiayaan tersebut telah sesuai dengan jenis pembiayaan yang berdasarkan prinsip syariah. tidak membiayai barang yang secara agama dilarang, seperti jual beli babi, perternakan babi, pabrik miras dan lain sebagainya. Artinya produk yang diberikan untuk pembiayaan harus sesuai dengan DSN MUI dan berdasarkan fatwa.

Nilai-nilai syariah juga sudah dipastikan terdapat dalam prinsip 5C, sesuai dengan penjelasan oleh salah satu ahli ekonomi islam bahwa jika aturan yang dijalankan sudah sesuai dengan syarat akad dan produk yang dipasarkan telah melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) maka dapat dikatakan jika analisa yang dilakukan sudah sesuai. Nilai-nilai syariah dalam prinsip 5C yaitu pertama bagian *Character*, dalam islam sangat dianjurkan bagi setiap orang untuk selalu berlaku jujur, tanggung jawab, menepati janji atas apa yang telah di akadkan. Kedua Bagian *Capital*, sesuai dengan akad musyarakah. Bahwa pihak developer juga mempunyai modal sendiri pada proyek yang akan dijalankan, Dan dalam syariah itu juga di anjurkan untuk suatu usaha juha harus mempunyai modal sendiri, jadi tidak sepenuhnya modal dari pihak bank. Ketiga bagian *Capacity* sebagai bank syariah harus menyesuaikan plafon dengan kapasitas produksi dari developer tersebut, misalnya kemampuan developer harus di sesuaikan dengan pembiayaan yang diberikan. Contohnya jika developer akan membangun 10 rumah, tetapi pembiayaan hanya untuk 5 rumah saja, maka akan menyebabkan developer kekurangan modal dan harus melakukan pengajuan pada bank lain. Sehingga dikhawatirkan pihak developer menambah pembiayaan. Keempat bagian *Collateral*, pihak bank juga harus memastikan collateral harus sesuai syariah dalam artian memang benar jika pihak nasabah menjadi pemilik sah dari collateral yang akan dijadikan sebagai agunan pada pembiayaan tersebut. Kelima bagian *Condition*, dalam

syariah harus disesuaikan dengan kondisi ekonomi sesuai dengan plafon yang akan diberikan, sehingga pembiayaan yang diberikan tidak menjadikan mudharat atau malah menjadi beban bagi nasabah.

#### **4.3.2 Hambatan Dan Penyelesaian Hambatan Dalam Proses Analisis Kelayakan Calon Nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) Bank BTN Syariah Banda Aceh.**

Langkah/penyelesaian yang pihak bank lakukan dalam menangani hambatan yang terjadi pada proses analisis kelayakan calon nasabah sudah bagus dan sesuai dengan SOP yang berlaku. Pada permasalahan legalitas proyek dan legalitas usaha dengan status belum akad, maka developer harus menyelesaikannya sendiri terlebih dahulu. Kemudian pada pembiayaan dengan status sudah akad, pihak bank melakukan dengan cara mediasi berupa pelelangan dan memberikan tambahan waktu tergantung tingkat permasalahannya. hal ini dilakukan agar meminimalisir terjadinya angka kredit macet/ NPF.

Penelitian Fitriani (2017) dengan judul “Aspek Hukum Legalitas Perusahaan Atau Badan Usaha Dalam Kegiatan Bisnis” suatu perusahaan memerlukan adanya legalitas perusahaan yang merupakan sumber informasi resmi untuk semua pihak yang berkepentingan mengenai identitas dan hal-hal yang menyangkut dunia usaha dan perusahaan yang didirikan. Legalitas suatu perusahaan atau badan usaha adalah merupakan unsur yang

terpenting, karena legalitas merupakan jati diri yang melegalkan atau mengesahkan suatu badan usaha sehingga diakui oleh masyarakat. Bentuk-bentuk legalitas perusahaan ada beberapa jenis jati diri yang melegalkan badan usaha, diantaranya yaitu: nama perusahaan, merek perusahaan, dan surat izin usaha perdagangan. Sedangkan manfaat dari legalitas perusahaan adalah sebagai sarana perlindungan hukum, sarana promosi, bukti kepatuhan terhadap hukum, mempermudah mendapatkan suatu proyek dan mempermudah pengembangan usaha.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian dari penelitian Haekal Hassan (2016) yang berjudul “Faktor–Faktor Penyebab Keterlambatan Pada Proyek Konstruksi Dan Alternatif Penyelesaiannya (Studi Kasus : Di Manado Town Square Iii)” bahwa penyebab permasalahan terjadi karena beberapa faktor yang penyebab nya dari pihak pengembang itu sendiri, permasalahan pada uraian di atas masuk dalam faktor hubungan dengan pemerintah yaitu (Perolehan ijin dari Pemerintah) dan faktor wantu & kontrol yaitu (Masalah yang terjadi selama pelaksanaan dan Tanda-tanda pengontrolan praktisi pada pekerjaan dalam lokasi proyek).

Hal ini juga didukung dengan hasil wawancara dengan nasabah pembiayaan konstruksi yang menjelaskan hambatan yang umum terjadi di lapangan yaitu mengenai legalitas kepemilikan tanah, lebih spesifik mengenai batas atau letak bidang tanah. hal ini

menjadikan hambatan pada saat proses analisis kelayakan baik untuk pihak bank juga pihak pengembang.

Rumimper (2015) ketidakjelasan legalitas perusahaan akan berdampak pada legalitas proyek-proyek dari perusahaan. Misalnya usaha yang dijalankan mendapatkan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap proyek perumahan sebut kurang, sehingga permasalahan ini akan berdampak pada risiko pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank.

1. Bentuk risiko yang diterima oleh pihak yaitu mengalami kerugian dari segi material.
2. Bentuk risiko yang diterima oleh nasabah yaitu cicilannya akan semakin besar, kemudian jeleknya riwayat kredit nasabah tersebut sehingga menimbulkan kondisi kesulitan dalam melakukan pembayaran.

Terlepas dari hambatan yang dihadapi, tetap ada penyelesaiannya dari pihak bank yaitu langkah pada hambatan yang dilakukan oleh pihak bank selama pembiayaan ini masih belum akad, pihak bank menganjurkan kepada developer/pengurus tersebut untuk menyelesaikan permasalahan tersebut sampai selesai baik itu terkait legalitas proyek maupun legalitas perusahaan. Adapun hambatan setelah akad itu tidak jauh dari permasalahan penjualan unit perumahan, dengan penyelesaian dengan dua cara: permasalahan yang bisa di perbaiki dengan yang tidak bisa diperbaiki dari pengurusnya, jika masalah itu bisa di perbaiki berarti jalannya mediasi/penyelesaian secara hukum dengan cara

pelelangan atau lain sebagainya. Sedangkan untuk permasalahan yang bisa diperbaiki itu masih bisa pihak bank lakukan *review* kepada nasabah tersebut. Apakah dapat diberikan perpanjangan jangka waktunya atau lainnya

Hambatan yang terjadi dan jika tidak langsung menemukan solusi maka akan mengakibatkan pihak terkait yang mengalami kerugian, pihak pengembang yang akan mempunyai konflik, keterlambatan dalam pembayaran sehingga tercatat mempunyai riwayat tidak baik, begitu juga dengan pihak perbankan yang juga mengalami kerugian, sehingga menimbulkan risiko angka terjadinya NPF. hal ini juga dijelaskan penelitian dari Agritama, Huda & Rini (2018) dengan judul “Faktor–Faktor Yang Mempengaruhi Keterlambatan Proyek Konstruksi Di Surabaya” menekankan bahwa Keterlambatan akan menyebabkan kerugian bagi pihak-pihak terkait terutama pemilik dan kontraktor, karena umumnya disertai konflik, tuntutan waktu dan biaya, serta penyimpangan kualitas penyelesaian proyek.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan mengenai proses analisis kelayakan calon nasabah Pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) pada Bank BTN Syariah Banda Aceh. Maka penelitian ini dapat disimpulkan bahwa:

1. Proses analisis kelayakan nasabah yang mengambil produk pembiayaan Konstruksi Kredit Yasa Griya (KYG) menggunakan prinsip 5C+1S yaitu analisis yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition, Syariah*. Sehingga saat proses analisa kelayakan calon nasabah pihak bank dapat mengetahui hambatan yang terjadi dan kemudian menyelesaikannya sehingga pihak bank dapat menentukan apakah calon nasabah tersebut layak mendapatkan pembiayaan atau tidak. Hal ini bertujuan untuk mengurangi tingkat kredit macet/NPF yang terjadi pada developer dan mengakibatkan kerugian bagi pihak terkait.
2. Hambatan disebabkan karna dari dua faktor, faktor legalitas proyek dan legalitas perusahaan, dan penyelesaian yang dilakukan dengan cara meminta pihak developer menyelesaikan permasalahan pemberkasan dengan maksimal (pada pembiayaan sebelum akad) dan dengan mediasi dan perpanjangan waktu (pada pembiayaan setelah akad).

## A. Saran

Saran yang dapat peneliti berikan berdasarkan hasil dan analisis penelitian adalah sebagai berikut:

### 1. Saran Teoritis

Bagi Penelitian Selanjutnya atau bagi peneliti lain, agar dapat melakukan pengembangan penelitian dengan menggunakan objek yang berbeda agar dapat memberikan hasil penelitian yang lebih menarik. Misalnya, dengan memperluas variabel yang akan di teliti dan Dan diharapkan dalam hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi yang relevan untuk penelitian-penelitian selanjutnya.

### 2. Saran Praktis

Bagi Bank BTN Syariah Banda Aceh, prinsip 5C+1S yang diterapkan sudah cukup bagus dalam menganalisis, akan tetapi bisa ditingkatkan lagi dibagian Character dan Condition calon nasabah, agar calon nasabah mampu mengelola pinjaman tersebut dengan baik.

### 3. Saran Akademis

Bagi Akademis untuk akademisi dapat memperhatikan lagi tentang mahasiswa yang meneliti tentang analisa kelayakan nasabah agar dapat melakukan kajian yang baik dan bermanfaat terhadap yang lain.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anang Firmansyah, A. (2019). *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)*. Surabaya: CV. Qiara Media.
- Astono, M. H. (2017). Analisis Pembiayaan Akad Mudharabah dan Musyarakah di Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Syariah). *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan*.
- Afkar, T. (2017). Analisis Pengaruh Kredit Macet Dan Kecukupan Likuiditas Terhadap Efisiensi Biaya Operasional Bank Umum Syariah Di Indonesia . *Ajie - Asian Journal Of Innovation And Entrepreneurship*.
- Anggraini, Y. (2021). Urgensi Karakter Dalam Analisis Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Indonesia. *Journal Of Islamic Banking And Finance*.
- Nurjannah, A. (2018). Pelaksanaan Pembiayaan Konstruksi BTN IB Dengan Akad Musyarakah Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syari'ah Pekanbaru.
- BI Cheking. (2022). Pengertian BI Cheking. Diambil pada tanggal 13 Mei, 2022, dari <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/perencanaan/pengertian-bi-checking-skor-dan-cara-melihatnya>.
- Dahlan, S. (2005). *Manajemen Lembaga Keuangan*. Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Dendawijaya, L. (2005) *Manajemen Perbankan*. Ghalia Indonesia.
- Eprianti, N. (2019). Penerapan Prinsip 5C Terhadap Tingkat Non Performing Financing (NPF) . *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*.

- Fitriani, R. (2017). Aspek Hukum Legalitas Perusahaan Atau Badan Usaha Dalam Kegiatan Bisnis. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*.
- Hamonangan, (2020). Analisis Penerapan Prinsip 5C Dalam Penyaluran Pembiayaan Pada Bank Muamalat KCU Padangsidepuan.
- Hardani, Nur, H. A., Helmina, A., Roushandy, A. F., Jumari, U., Evi, F. U., . . . Ria. I., . (2020). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta.
- Hassan, H. (2016). Faktor–Faktor Penyebab Keterlambatan Pada Proyek Konstruksi Dan Alternatif Penyelesaiannya (Studi Kasus : Di Manado Town Square Iii). *Jurnal Sipil Statik*.
- Ilyas, R. (2019). Analisis Kelayakan Pembiayaan Bank Syariah. *Asy Syar'iyah: Jurnal Ilmu Syariah Dan Perbankan Islam*.
- Irsan Tricahyadinata, A. M. (2017). Analisis Faktor Penyebab Terjadinya Kredit Macet . *Forum Ekonomi*.
- Irfan Syauqi Beik, N. N. (2017). Analisis Pembiayaan Dan Kredit Sektor Konstruksi Di Indonesia: Studi Perbankan Syariah Dan Konvensional (Analysis Of Financing And Credit On Construction Sector In Indonesia: Study Of 2staff Pengajar Fem Ipb . *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan*.
- Nasution, M. L. (2018). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Medan : FEBI UIN-SU Press
- Marketing Tools Kit Pt. Bank Tabungan Negara (Persero),Tbk. Unit Usaha Syariah, (2020).
- Mira. (2020). Penerapan Prinsip 5C+1S Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Palangka Raya.

- Mundir. (2013). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif* . Jember : STAIN Jember Press.
- Muhammad. (2006). Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Hasil Profit Margin pada Bank Syariah. UII Press.
- Prasetyowati, R. D. (2019). *Prosedur Pembiayaan Konstruksi Dengan Akad Musyarakah Pada Pt Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Bogor.*
- Profil BTN. Sejarah BTN. diambil pada tanggal 24 November,2022, dari <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>.
- PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Laporan Tahunan 2021. NPF pada pembiayaan. diambil pada tanggal 21 Desember, 2022, dari [https://www.btn.co.id/-/media/User Defined/Document/Hubungan-Investor/ind/Laporan-Tahunan/2021/Annual-Report-Bank-BTN-2021\\_-IND.pdf](https://www.btn.co.id/-/media/User Defined/Document/Hubungan-Investor/ind/Laporan-Tahunan/2021/Annual-Report-Bank-BTN-2021_-IND.pdf)
- Rusby, Z. (2017). *Manajemen Perbankan Syariah* . Pekanbaru: Pusat Kajian Pendidikan Islam UIR.
- Rumimper, R. R. (2015). Analisis Resiko Pada Proyek Konstruksi Perumahan Di Kabupaten Minahasa Utara. *Jurnal Ilmiah Media Engineering*...
- Rizki, R. M. (2019). *Prosedur Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) di PT. Bank Tabungan Negara Persero Tbk. Kantor Cabang Tasik Malaya.*
- Sahrudin. (2006). *Pelaksanaan Pembiayaan Proyek Dengan Prinsip Musyarakah Pada Perbankan Syariah Di Nusa Tenggara Barat.*
- Sariani, J. L. (t.thn.). Analisis Urgensi Prinsip 5c (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition) Dalam Meminimalisir Risiko Pembiayaan (Studi Pada Bmt As'adiyah Sengkang). *Ibf Journal : Perbankan Syariah & Keuangan 1 (1)*.

Syafrildha Bimo, R. (2019). Analisis Pengaruh Faktor Internal dan Eksternal terhadap Non-Performing Financing (NPF) Pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam*.

SLIK OJK/Ideb. (2017). Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) OJK-Perbankan Diambil pada 13 Mei 2022, dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/Pages/Sistem-Layanan-Informasi-Kuangan-SLIK.aspx>.

Titien Setiyo Rini, R. M. (2018). Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Keterlambatan Proyek Konstruksi Di Surabaya. *Jurnal Rekayasa Dan Manajemen Konstruksi*.

Ulpah Mariyah. (2020). Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah. *Madani' Syariah*.

Wulandari, D. A. (2012). Pengaruh Five “C”S Of Credit Terhadap Proses Pemberian Kredit Pada Bpr Di Kota Semarang . *Jurnal Ilmu Administrasi Bisnis*.



## LAMPIRAN 1

Berikut pedoman rencana wawancara yang akan dilakukan secara lebih mendalam pada saat wawancara terhadap informan. Sehingga diharapkan peroleh informan lengkap dan akurat, adapun beberapa pertanyaan yang akan peneliti lakukan kepada informan yang dapat dilihat pada tabel berikut



**PEDOMAN WAWANCARA**  
**ANALISIS KELAYAKAN CALON NASABAH**  
**PEMBIAYAAN KONSTRUKSI KREDIT YASA GRIYA**  
**(KYG) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA**  
**(PERSERO), Tbk KANTOR CABANG SYARIAH BANDA**  
**ACEH**  
**(Pertanyaan Wawancara Berdasarkan Metode 5C+1S)**

Nama Informan :  
Alamat :  
Tempat Penelitian :  
Tanggal :  
Pukul :

### **Pertanyaan Bagian *Character*:**

1. Saat wawancara, character yang bagaimana sehingga pihak bank dapat menentukan setuju/dilanjutkan pelaksanaan analisis atau ditolak?

2. Jika calon nasabah mempunyai riwayat pinjaman yang kurang bagus, misalnya mendapatkan kol 3 atau pernah macet sebelumnya, apakah itu akan menjadi pertimbangan oleh pihak bank dalam memberikan pembiayaan? Bagaimana di ketentuan SOP KYG sendiri? Riwayat kolektibilitas yang bagaimana yang tidak bisa diproses?
3. Selain calon nasabah yang bersangkutan, jika terdapat partner dalam usaha tersebut akan dilakukan wawancara juga?
4. Saat wawancara berlangsung bagian pertanyaan yang bagaimana biasanya menjadikan pihak bank ragu dengan calon nasabah tersebut?
5. Bagaimana pihak bank menilai calon nasabah dari sifat dan watak calon nasabah tersebut? Apakah cukup dengan melakukan wawancara saja? Sifat dan watak bagaimana yang diharapkan agar bisa mendapatkan pembiayaan?
6. Apakah umur menjadi pertimbangan dalam memberikan pembiayaan? Bagaimana pandangan pihak bank mengenai umur calon nasabah ?
7. Bagaimana pihak bank menilai calon nasabah mempunyai Iqtikat baik dan bertanggung jawab atas pembiayaan yang diberikan?
8. bagaimana pihak bank menilai character calon nasabah melalui gaya hidup? Apakah gaya hidup mempunyai pengaruh besar dalam pembiayaan yang diberikan? Langkah apa yang

dilakukan pihak bank dalam menilai gaya hidup calon nasabah tersebut?

9. Bagaimana pihak bank menentukan calon nasabah bisa berkomitmen dalam melakukan pembayaran? Analisa seperti apa yang dilakukan pihak untuk mengetahui calon nasabah mempunyai character tersebut?

**Pertanyaan bagian *capacity*:**

1. Faktor apa saja yang biasanya menjadi tolak ukur pihak bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah?
2. Apakah dengan melihat laporan keuangan nasabah, pihak bank bisa mengukur kemampuan keuangan nasabah tersebut?
3. Demi kelancaran pengukuran capacity pembiayaan, apakah pihak bank melakukan pengamatan secara langsung terhadap lokasi usaha calon nasabah tersebut?
4. Apakah penggunaan teknologi atau peralatan kerja yang mumpuni dalam proses produksi berperan dalam pemberian pembiayaan nasabah?
5. Apakah lama berdirinya usaha calon nasabah berperan dalam pemberian pembiayaan? Bagaimana dengan riwayat project yang sudah pernah dilakukan oleh calon nasabah?
6. Bagaimana pihak bank menilai dari segi pendapatan calon nasabah sehingga dapat menentukan bisa untuk mendapatkan pembiayaan? Adakah ketentuan tertentu yang harus dilakukan calon nasabah agar memenuhi kriteria pihak bank?

7. Seberapa pengaruh tingkat pendidikan seorang calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan?
8. Bagaimana pihak bank menganalisa kemampuan calon nasabah dari segi pengalamannya? Bagaimana tanggapan pihak bank mengenai pengalaman calon nasabah yang tidak pernah terlibat dengan proyek konstruksi?

**Pertanyaan Bagian Capital :**

1. Bagaimana pihak BTN Banda Aceh menilai modal calon nasabah?
2. Apakah perputaran uang/cash calon nasabah harus dibuktikan di rekening bank nya?
3. Bagaimana pihak bank menanggapi apabila pada modal yang dikeluarkan oleh calon nasabah besar, namun kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban setiap bulannya relatif kecil?
4. Apakah ada kemungkinan bagi calon nasabah yang mengeluarkan modal besar mengalami NPF pada proyek tersebut?
5. Apakah nasabah harus melampirkan bukti transaksi usaha nya selama ini kepada pihak bank?

### **Pertanyaan Bagian Collateral :**

1. Jaminan atau aset yang bagaimana yang memenuhi kriteria pihak bank untuk dijadikan agunan? Misalnya, rumah, ruko, tanah dsb.
2. Siapa yang melakukan penilaian agunan nasabah? Berapa lama prosesnya?
3. Dokumen apa saja yang harus disiapkan oleh calon nasabah terkait agunannya?
4. Apakah ada biaya yang harus dikeluarkan oleh nasabah terkait urusan agunan? Jika ada, biaya apa saja?

### **Pertanyaan Bagian Condition :**

1. Apakah kondisi ekonomi sekarang mendukung usaha property?
2. Bagaimana tanda-tanda kondisi calon nasabah yang dianggap tidak memiliki prospek untuk makin berkembang di masa depan?
3. Bagaimana pihak bank menanggapi jika tiba-tiba condition perekonomian/kondisi usaha calon nasabah terjadi penurunan secara tiba-tiba ?padahal pada tahap analisis masih terbilang aman

### **Pertanyaan Bagian Syariah :**

1. Apakah penggunaan akad sudah dianggap sesuai pada saat proses persetujuan pengajuan pembiayaan?

2. Bagaimana cara meyakini bahwa calon nasabah terutama atas nama perusahaan bahwa mereka bergerak dalam usaha yang sesuai syariah? Misalnya terdapat grup perusahaan yang tidak hanya usaha di bidang property.
3. Dari awal pengajuan sampai pelaksanaan akad transparan dan jelas?
4. Adakah di bagian dari pembiayaan KYG itu yang bertentangan dengan Qanun yang berlaku di Banda Aceh? Atau sebelumnya pernah ada ?
5. Apakah portofolio yang tertera dan tercatat syarat serta rukun akad tersebut dibacakan oleh pihak calon nasabah atau hanya pelengkap saja?
6. apakah pembiayaan ini mengakomoder non muslim?

**Pertanyaan mengenai hambatan dan penyelesaian**

1. Apa saja hambatan dan penyelesaian hambatan dalam proses analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan KYG ?

**LAMPIRAN 2**  
**HASIL WAWANCARA**  
**ANALISIS KELAYAKAN CALON NASABAH**  
**PEMBIAYAAN KONSTRUKSI KREDIT YASA GRIYA**  
**(KYG) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA**  
**(PERSERO), Tbk KANTOR CABANG SYARIAH BANDA**  
**ACEH**  
**(Pertanyaan Wawancara Berdasarkan Metode 5C+1S)**

Nama Informan : Gawi Miguna Pradana  
Tempat Penelitian : Pt. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk  
Kantor Cabang Syariah Banda Aceh.  
Tanggal : 8 September 2022  
Pukul : 10.00

**Pertanyaan Bagian *Character***

Saat wawancara, character yang bagaimana sehingga pihak bank dapat menentukan setuju/dilanjutkan pelaksanaan analisis atau ditolak?

Jawab :

Pada saat wawancara character utama yang dilihat dengan cara penggalian informasi terkait background calon nasabah. mulai dari pengalaman calon nasabah dibidang apa saja, berapa lama, apakah calon nasabah punya kredit/pembiayaan di bank lain sebelumnya, kemudian dari wawancara tersebut dapat diketahui dengan

melakukan cross chek melalui SLIK OJK, kemudian pihak bank akan melakukan pencocokan dengan hasil wawancara apakah sesuai atau malah terjadi adanya perbedaan. Jika dilihat dari riwayat SLIK OJK laporan peminjaman lancar, atau tidak pernah ada masalah berarti secara character baik. namun jika tidak ada riwayat pembiayaan sebelumnya dan saat wawancara juga calon nasabah menjelaskan tidak pernah terlibat melakukan proses peminjaman pembiayaan pada bank sebelumnya, itu sebenarnya cukup abu-abu. Jadi, pada hal seperti ini pihak bank belum bisa menentukan character calon nasabah ini seperti apa, maka dari hal ini dapat dibedakan calon nasabah yang mempunyai riwayat dengan calon nasabah yang tidak mempunyai riwayat pembiayaan sama sekali sebelumnya. Untuk yang mempunyai riwayat mungkin dapat dilihat/dinilai character calon nasabah 50 sampai 70% dapat dinilai character nya seperti apa. tetapi jika tidak ada riwayat sama sekali, paling dapat dinilai character calon nasabah berdasarkan latar belakang pekerjaannya apa, latar belakang project sebelumnya dengan status selesai atau tidak.

Pertanyaan 2 :

Jika calon nasabah mempunyai riwayat pinjaman yang kurang bagus, misalnya mendapatkan kol 3 atau pernah macet sebelumnya, apakah itu akan menjadi pertimbangan oleh pihak bank dalam memberikan pembiayaan? Bagaimana di ketentuan SOP KYG

sendiri? Riwayat kolektibilitas yang bagaimana yang tidak bisa diproses?

Jawab:

Untuk pertimbangan sendiri pihak bank melihat dan dilakukan pemisahan dahulu dari segi riwayat pembiayaan yang sudah selesai atau belum? Jika calon nasabah masih ada sangkutan di salah satu bank sebelumnya dan diketahui belum selesai pembiayaannya tersebut dan statusnya masih kol 3,4 dan 5 maka itu tidak bisa dilanjutkan, misalnya sifatnya riwayat calon nasabah terlibat kredit macet di tahun sebelumnya, itu masih bisa dapat pertimbangan tetapi dengan kebijakan-kebijakan khusus yang berwenang. Sejauh ini level keputusan cabang ada di kepala cabang. Nanti itu ada usulan tersendiri dari kepala cabang mengenai statusnya calon nasabah di bank sebelumnya riwayat kredit macet tapi sudah lunas, dan data yang disampaikan itu jelas maka itu dapat mengajukan peminjaman. Data biasanya meliputi bukti-bukti pemberkasannya atau bukti penyelesaian kreditnya dari bank sebelumnya, seperti bukti lunas atau bukti lain yang bersangkutan, itu bisa menjadi pertimbangan. Jika terdapat pembiayaan calon nasabah yang belum selesai dengan bank sebelumnya, berbeda dengan nasabah yang sudah selesai dengan pembiayaan tetapi mempunyai riwayat, maka itu akan ada pertimbangannya yang dilakukan oleh pihak bank. Dan hal ini tidak ada pengaruh ke pengajuan jumlah plafon dari pihak calon nasabah ke bank.

Pertanyaan 3:

Selain calon nasabah yang bersangkutan, jika terdapat partner dalam usaha tersebut apakah akan dilakukan wawancara juga?

Jawab:

Kalau untuk partnernya sendiri tidak begitu wajib, karena biasanya saat pemutusan atau pengajuan akan ada pertemuan/rapat, dan dari calon nasabah (perusahaan) mengundang team nya untuk dapat hadir. Akan tetapi untuk pemberkasan tetap harus ada tertera lengkap dari segi kepengurusan seperti AKTA Pendirian, AKTA pribadi kepengurusan juga dilampirkan. Misalnya dalam perusahaan tersebut terdapat 3 kepengurusan seperti direktur utama, direktur, dan komisaris maka wajib melampirkan data lengkap KTP, KK, pengalaman kerjanya, CV, dll.

Pertanyaan 4 :

Saat wawancara berlangsung bagian pertanyaan yang bagaimana biasanya menjadikan pihak bank ragu dengan calon nasabah tersebut?

Jawab:

Kalau bagian yang menjadi ragu pihak bank kepada calon nasabah itu terlepas dari asumsi character dari riwayat kredit/pembiayaan calon nasabah. Setelah analisa character calon nasabah pihak bank melihat dari segi pengalaman pekerjaan, sebelumnya calon nasabah pernah melakukan proyek apa saja, calon nasabah pernah terlibat dalam proyek apa saja atau memang sebelumnya pihak calon

nasabah punya pengalaman yang tidak ada hubungannya dengan proyek yang akan di jalankan sekarang. Misalnya calon nasabah lagi fokus ke pengajuan pembangunan rumah akan tetapi saat melakukan wawancara calon nasabah mempunyai pengalaman di usaha kuliner, hal ini tidak sejalan dengan fokus tujuan/kegiatan calon nasabah sekarang, kondisi seperti itu yang menjadi keraguan pihak bank kepada calon nasabah dalam memberikan pembiayaan karena pengalaman dari calon nasabah dalam proyek pembangunan perumahan ini sangat penting dan itu yang dilihat untuk pengajuan.

**Bagian *capacity* :**

Pertanyaan 1 :

Faktor apa saja yang biasanya menjadi tolak ukur pihak bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah?

Jawab:

Yang menjadi tolak ukur dalam memberikan pembiayaan yang pertama modal, jadi jika pihak calon nasabah tidak mempunyai modal maka dapat dipastikan peluang untuk dapat pembiayaan kecil. Yang kedua sumber pengembalian misalnya dari pihak calon nasabah mengajukan plafon 10 M akan tetapi unit perumahan yang akan dibangun hanya 20 unit (tidak sesuai) oleh karena itu pihak bank juga melihat sumber penghasilannya baik dari proyek yang lain atau bisa juga dengan proyek yang sedang difokuskan sekarang (konstruksi). Contohnya pihak developer mempunyai proyek 2 yang sedang berjalan, proyek utama mempunyai 2 unit rumah yang

masih belum terjual maka itu bisa dijadikan tolak ukur untuk sumber pengembalian

Pertanyaan 2 :

Apakah dengan melihat laporan keuangan nasabah, pihak bank bisa mengukur kemampuan keuangan nasabah tersebut?

Jawab:

Untuk laporan keuangan ini sifatnya ada yang independen, guna laporan keuangan itu sendiri untuk kita bisa melihat prospek keuangan calon nasabah sebelumnya bagaimana. Biasanya dari laporan keuangan itu pihak bank meminta/melihat laporan keuangan dengan periode 2 tahun terakhir, sehingga dapat dilihat apakah ada perkembangan pertahun atau malah adanya penurunan sehingga pihak bank dapat menilai prospek usaha yang calon nasabah yang jalani. Untuk capacity sendiri sebenarnya sudah tertuang di administrasi AKTA pendirian di munculkan, sama modal setoran awal juga dimunculkan sehingga pihak bank dapat menilai proyek yang digarap itu sudah sesuai atau belum, laporan keuangan dalam menilai kinerja perusahaan dari tahun ke tahun ada yang menggunakan langsung menggunakan sistem dan ada juga yang manual. Bagi perusahaan yang sudah expert yang secara akuntan sudah dari luar itu biasanya lebih komprehensif artinya, pihak PT/perusahaan tersebut sudah matang dan yang menjadi pengukuran kecukupan modal calon nasabah, aset, rasio caringnya, sumber laba calon nasabah tiap tahun ada peningkatan atau tidak.

Jika pada laporan keuangannya stuck dinilai yang sama artinya tidak ada pengembangan dalam usahanya dan dapat di artikan kemampuan calon nasabah dalam mengembangkan usahanya masih belum teruji, akan lebih valid jika laporan keuangan dibuat oleh kantor akuntan public.

Pertanyaan 3 :

Demi kelancaran pengukuran capacity pembiayaan, apakah pihak bank melakukan pengamatan secara langsung terhadap lokasi usaha calon nasabah tersebut?

Jawab:

Untuk mengukur capacity pastinya pihak bank melakukan pengamatan karena saat menganalisis kapasitas calon nasabah pihak bank melihat dahulu lokasi usaha dan lokasi proyek yang akan dibangun. Pengamatan bisa dari pengunjungan kantor perusahaan apakah kantornya berupa dirumah, tempat sewa, atau calon nasabah mempunyai kantornya sendiri. Hal ini menjadi penilaian bagi pihak bank dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah

Pertanyaan 4 :

Apakah penggunaan teknologi atau peralatan kerja yang mumpuni dalam proses produksi berperan dalam pemberian pembiayaan kepada calon nasabah?

Jawab:

Iya, tapi tidak signifikan untuk bisnis properti kalau aspek teknologi atau peralatan kerja dapat dilihat dari kerjanya di lapangan bisa saja usaha calon nasabah berupa membuat visualisasi jualan seperti: membuat browsur, membuat media disosmed (3D), viasualisasi video mengenai perumahan tersebut, atau bisa juga menggunakan helikopter view. dengan adanya bentuk usaha tersebut itu akan menjadi pertimbangan, tetapi balik lagi itu tidak signifikan akan tetapi bisa menjadi perlengkapan saja. Sedangkan teknologi dalam pembangunan di lapangan sendiri misalkan kalau calon nasabah mempunyai alat ngecor, berarti bisa dinilai calon nasabah ini niat, atau mempunyai modal yang cukup begitu juga sebaliknya jika dalam proses pembangunan proyek menggunakan alat-alat seadanya dan tukang seadanya itu bisa jadi penilaian oleh pihak bank juga.

Pertanyaan 5:

Apakah lama berdirinya suatu usaha calon nasabah berperan dalam pemberian pembiayaan? Bagaimana dengan riwayat proyek yang pernah dilakukan oleh calon nasabah/

Jawab:

Hal ini sangat berperan, akan tetapi bagi calon nasabah baru bisa dipertimbangkan dan bisa dapat peluang. Akan tetapi untuk kapasitasnya dikurangi atau bisa disesuaikan dari pihak bank misalnya calon nasabah baru tetapi langsung mengajukan plafon 5M.

## **Bagian *capital***

Pertanyaan 1 :

Bagaimana pihak bank menilai modal calon nasabah?

Jawab:

Pihak bank melakukan penilaian lewat AKTA Notaris, bagaimana modal nya, seperti apa modalnya, dari bukti-bukti yang calon nasabah bisa ada tertera di dalam bank dan kemudian dapat dilihat dari rekening, giro saldo calon nasabah. Untuk modal itu sendiri ada pada perusahaan seperti modal utama calon nasabah, kemudian dari segi perbankan tidak semua proyek ini dinilai 100% karena menggunakan akad musyarakah, jadi terdapat/ ada porsinya masing-masing apakah 70%, 30% tergantung sesuai ketentuan kedua belah pihak. Atau dari pihak perbankan 60% sedangkan dari pihak calon nasabah (perusahaan/pengurus) bisa 30% artinya modal ini dapat dilihat kecukupannya nanti karena bisa ketahuan juga dari developer atau pengurusnya, misalnya dilihat dari proyeknya bagus, walaupun dia baru di pengalaman konstruksi ini mungkin dari pihak bank bisa memberikan pembiayaan 60% dan 30% dari pihak calon nasabah. Sedangkan yang belum punya pengalaman karna yang diberikan pembiayaan 70% dan developer tidak dapat bisa mengembalikan modal yang 30% berarti secara akad musyarakahnya batal, karena calon nasabah tersebut tidak ada kemampuan. Tidak semua modal tersebut, kadang ada modal yang kurang akan tetapi penjualannya bagus dan itu tergantung dari kesepakatan porsi masing-masing, jika calon nasabah mampu

mencukupi itu maka tidak masalah dan itu tergantung dari nilai proyeknya juga sebab semakin besar nilai proyek, maka semakin besar pula developer menyalurkan modal dalam proyek tersebut. Jadi pihak bank dapat menilai berapa nilai proyek dan berapa biaya / modal usaha yang di keluarkan, dan itu juga dapat di lihat dari AKTA pendirian, berapa setoran minimal modal usaha calon nasabah dalam menyusun perusahaan.

Pertanyaan 2:

Apakah perputaran uang/cash nasabah harus di buktikan di rekening banknya?

Jawab :

Perputaran uang cash yang harus di buktikan di rekening bank sebenarnya pada AKTA secara notaris.. dan untuk rekening itu sendiri karena itu bersifat opsional mau mereka memilih di bank BTN atau BSI, artinya dari pihak bank dapat menilai/melihat berapa perputaran uang dari calon nasabah sendiri dan itu dapat dilihat dari pengurusnya. Adapun bagi perusahaan mempunyai rekening tersendiri. Jadi itu faktor malikasinya dan hal ini bisa di jadikan sebagai capital dari calon nasabah tersebut, tetapi tidak menutup kemungkinan apakah pihak bank sendiri harus melakukan pengecekan pada bank misalnya BSI dan Bank Aceh, sebenarnya nilai dari proyek yang di jalankan dan dengan modal saja sudah cukup. Jadi pada rekening koran ini atau rekening di bank tetapi tidak menjadikan indikator di semua perbankan,

maksudnya apakah harus di haruskan untuk meminta rekening yang di bank lain/ opsional calon nasabah? tentu tidak mesti, jadi yang menjadikan patokan pihak bank itu di rekening bank BTN saja.

Pertanyaan 3:

Apakah nasabah harus melampirkan bukti transaksi usahanya selama ini kepada pihak bank?

Jawab :

Jika pihak calon nasabah melampirkan bukti transaksi itu akan sangat bagus jadi pihak bank lebih tahu kapasitas calon nasabah dan capital yang di miliki oleh calon nasabah dan memang dari pihak bank yang meminta kepada calon nasabah untuk melampirkan punya proyek-proyek sebelumnya yang pernah dia jalankan. Dan pada KYG ini pihak bank juga melakukan pengecekan terhadap proyek calon nasabah mengenai perumahan yang sedang di bangun, akan tetapi dari pihak bank tidak sampai melihat calon nasabah/ melakukan pengecekan dalam analisis nasabah pada transaksi penjualan rumah punya proyek sebelumnya. Cukup dengan laporan usaha saja, karena calon nasabah punya usaha bergerak di bidang konstruksi otomatis pengembalian calon nasabah juga dari konstruksi juga. Dan untuk bukti yang valid sebelumnya pernah mengambil KYG di bank lain atau di bank BTNS sendiri, dengan dia pernah mengambil KYG di BTNS maka akan lebih mudah bagi pihak bank menilai calon nasabah bagaimana kinerja calon nasabah dalam menjalankan proyek

usahanya. Akan tetapi jika terikat dengan bank lain, maka pengecekannya dengan melihat kolektibilitas, jika lancar maka pengajuannya bisa diproses. Dengan adanya BI Cheking dan SLIK OJK sangat membantu pihak bank untuk melihat riwayat perbankan dari calon nasabah.

Pertanyaan 4:

Bagaimana pihak bank menanggapi apabila pada modal yang di keluarkan oleh calon nasabah besar, namun kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban setiap bulannya relatif kecil?

Jawab:

Dari pihak bank melakukan penurunan jumlah plafon minimal, karena pihak calon nasabah hanya mempunyai minim modal untuk pengembalian. Maka dari pihak bank hanya memberikan pembiayaan setengah, misalnya pada pengajuan calon nasabah meminta pembiayaan 100 unit perumahan, maka dari pihak bank akan memberikan biaya untuk 20 unit perumahan dahulu, baru nanti jika pihak nasabah bisa melunaskan 20 unit tadi maka akan penambahan atau pemberian pembiayaan kembali ke tahap berikutnya. Karena pada dasarnya dalam pemberian pembiayaan juga di cairkan secara bertahap, dan sebenarnya jika pihak bank tidak mendukung pembiayaannya, pembiayaan secara konstruksi (KYG) maka pihak bank bisa mendukung pembiayaan KPR yang bisa menyelesaikan masalah pembiayaannya (mendukung dalam penjualan perumahan tersebut).

Pertanyaan 5:

Apakah ada kemungkinan bagi calon nasabah yang mengeluarkan modal besar mengalami NPF pada proyek tersebut?

Jawab:

Pasti mempunyai kemungkinan, karena proyek itu dilihat bukan hanya dari modalnya saja, tetapi bagaimana cara penjualan asetnya itu, misalnya lokasi proyek perumahan bagus tetapi dari segi penjualan tidak mendukung, maka itu sama saja. Contoh untuk perumahannya bagus akan tetapi akses jalan masuknya kecil maka itu akan menjadi masalah, atau perumahan yang dibangun tidak sesuai dengan suatu daerah. Maka walaupun ada modal besar kemungkinan NPF pasti ada, tetapi dengan adanya modal besar maka share ke perbankan lebih kecil dan risiko calon nasabah bisa termitigasi dengan adanya modal besar itu, akan tetapi jika penjualan dari perumahannya tidak laku maka sebagai penutupan angsuran bisa lewat proyek calon nasabah yang lainnya

### **Bagian collateral**

Pertanyaan 1 :

Jaminan atau aset yang bagaimana yang memenuhi kriteria pihak bank untuk dijadikan agunan? Misalnya rumah, riko, tanah, dsb.

Jawab:

Yang pertama agunan yang bersifat fisik seperti tanah, rumah, ruko, gedung, atau yang biasanya non fisik seperti kendaraan, kapal dan masing-masing mempunyai legalitasnya.

Yang kedua dari legalitasnya aman tidak?, misalnya sertifikat, bpkp, atau dasar hal kepemilikan aset tersebut, kemudian yang ketiga kriteria dari pihak bank yaitu market table,. Misalnya sewaktu-waktu terjadi masalah dengan proyek penjualannya maka pihak bank melakukan second wayout yaitu mencari jalan keluar berupa dengan menjual agunan, karna kriteria agunan itu fisiknya prima dan legalitas juga prima. Pada agunan ini dia ada dua yaitu agunan utama dan agunan pendamping, jadi untuk pembangunan 1 proyek walaupun proyek tersebut dijadikan agunan juga selama masa perjalanan proses pekerjaan. Jika nilai plafon dengan nilai agunan tercover (cukup) maka dari pihak bank tidak meminta agunan pendamping lagi dari pihak calon nasabah, akan tetapi apabila nilai agunan kurang sedikit maka dibutuhkan agunan pendamping. Kenapa seperti itu? Ini karena jumlah/nilai agunan haruslah lebih besar dari nilai plafon yang di ajukan.

Pertanyaan 2:

Siapa yang melakukan penilaian agunan nasabah? Berapa lama prosesnya?

Jawab:

Penilaian agunan ini sesuai dengan peraturan internal dari pihak BTNS, yaitu penilaian ini dilakukan oleh pihak internal bank sendiri. Penilaian agunan di bagi menjadi 2, untuk nilai agunan di bawah 5 M dilakukan oleh pihak internal bank sendiri, tetapi jika nilainya mulai 5 M ke atas maka dilakukan oleh pihak kantor jasa

penilaian publik (KJPP). Dan prosesnya itu relatif biasanya maksimal seminggu dari tanggal ordernya, hal ini dari faktor relatifnya karena lokasi agunannya jauh ( luar kota) jadi faktor jarak.

Pertanyaan 3:

Dokumen apa saja yang harus disiapkan oleh calon nasabah terkait agunannya?

Jawab:

Sertifikat, PBB nya, nilai pajak yang tercantum di PBB nya, ada batas atau sebelumnya sudah dibuat ukur dengan tanah sekitarnya. Misalnya ukuran agunan berbeda dengan yang terdata itu bisa diketahui lewat legalitas, jadi ukurannya tetap senilai dengan legalitas sertifikat. Hal ini sesuai dengan dasar hukumnya, apakah dilapangan ukurannya bergeser atau di ambil alih oleh orang lain, yang intinya prioritas pihak bank tetap menilai dari legalitas sertifikatnya. Dan ternyata apabila terjadi masalah (selisih) itu akan diminta selesaikan dahulu oleh pihak bank kepada calon nasabah dan untuk pengetahuan lebih pasti mengenai tanah tersebut bisa di cek melalui website.Tanahku.

Pertanyaan 4 :

Apakah ada biaya yang dikeluarkan oleh nasabah terkait urusan agunan? Jika ada, biaya apa saja?

Jawab:

Ada biaya dalam proses urusan agunan, jika kepengurusan berdasarkan internal biasanya bisa 500k, sedangkan untuk eksternalnya variatif (tidak ada angka yang pasti).

### **Bagian Condition**

Pertanyaan 1:

Apakah kondisi ekonomi sekarang mendukung usaha property?

Jawab:

Untuk keadaan sekarang itu dengan ekonomi berubah-ubah, akan tetapi kalau mengenai desclaimer di tahun 2022 ini karena pada dasarnya rumah adalah kebutuhan sendiri dan biasanya opsional tergantung minat pakah yang mewah, atau yang standar. Hal ini dikarenakan pasar sekarang banyak kenaikan harga, inflasi dan situasi ekonomi tidak ada kepastian. Jadi, untuk usaha property bentuk usaha rumahnya lebih ke arah pasar dominan yang sederhana ke bawah, sedangkan untuk rumah mewah agak menurun tren nya.

Pertanyaan 2 :

Bagaimana tanda-tanda kondisi calon nasabah yang dianggap tidak memiliki prospek untuk makin berkembang di masa depan?

Jawab :

Untuk faktornya ada beberapa, apa lagi usaha property ini mempunyai saingan yang ketat baik dari harga jualnya, spek bangunannya itu ketat. Ya berarti dari segi tanda-tanda itu lebih ke

persaingan yang sehat, seperti perumahan mempunyai lokasi yang bagus (Market table) dan penjualan dengan harga yang tinggi maka itu juga didukung dengan perumahan tersebut jadi orang juga berminat. Dan sejauh ini untuk usaha property sekarang di Banda Aceh tidak ada kendala/ masih aman, apa lagi untuk prospeknya masih banyak mahasiswa berdatangan, pendatang pekerja juga, kalau lebih spesifik mengenali calon nasabah yang tidak mempunyai prospek berarti dengan melihat pengalaman calon nasabah, kemudian bisa dinilai dari visi/plan calon nasabah dalam membuat projek tersebut. jadi misalnya, calon nasabah mengajukan dengan lampiran gambaran lokasi perumahan yang kurang bagus (dekat dengan bibir pantai, mudah banjir) maka dapat dikatakan calon nasabah tidak memiliki prospek untuk berkembang dari segi usahanya, tetapi sebaliknya jika presentase mengenai usaha perumahannya itu bagus maka calon nasabah bisa dikatakan memiliki prospek untuk berkembang.

Pertanyaan 3 :

Bagaimana pihak bank menanggapi jika tiba-tiba condition perekonomian calon nasabah terjadi penurunan secara tiba-tiba padahal pada tahap analisis masih terbilang aman?

Jawab:

Alasan penurunannya dapat dipertanyakan, sebab apa? Misalnya terjadi penurunan sebab faktor sebagian unit rumah tidak laku, tidak pandai berjualan, di lapangan terjadi masalah dengan warga

sekitar, atau terjadi penurunan sebab faktor lainnya. Hal ini balik lagi ke nasabah, jika nasabah yakin proyek perumahan bisa berkembang/terus berlanjut maka pihak bank akan menanggapi dengan mendukung prosesnya. Misalnya, dengan cara gandeng salles lain yang lebih berpengalaman, tetapi jika kondisi nasabah sudah menyerah dan nasabah sudah tidak yakin dengan proyek tersebut bisa berkembang/ lanjut, maka tanggapan bank sendiri mencari nasabah baru untuk meneruskan proyek itu bisa dilakukan dengan pelelang, mencari pengurus baru. Dan dapat dijelaskan untuk permasalahannya ada dua: permasalahan yang bisa di perbaiki dengan yang tidak bisa diperbaiki dari pengurusnya, jika masalah itu bisa di perbaiki berarti jalannya detigasi/ penyelesaian secara hukum dengan cara pelelangan atau lain sebagainya. Sedangkan untuk permasalahan yang bisa diperbaiki itu masih bisa pihak bank lakukan review kepada nasabah tersebut. Apakah dapat diberikan perpanjangan jangka waktunya atau lainnya.

### **Bagian Syariah**

Pertanyaan 1 :

Apakah penggunaan akad sudah di anggap sesuai pada saat proses persetujuan pengajuan pembiayaan?

Jawab :

Sudah sesuai, sesuai akad sudah terpenuhi dan sesuai rukun akad juga

Pertanyaan 2 :

Bagaimana cara meyakini bahwa calon nasabah terutama atas nama perusahaan bahwa mereka bergerak dalam usaha yang sesuai syariah? Misalnya terdapat grup perusahaan yang tidak hanya usaha di bidang property?

Jawab :

Dengan cara melihat calon nasabah menjalankan usaha/bisnis yang sesuai dengan syariah dan pengajuan usaha persetujuannya tidak dari cabang tetapi tetap harus dari pusat. Untuk keputusan sendiri memang dari cabang, tetapi jika ditanya calon nasabah mempunyai grup perusahaan yang tidak hanya di perusahaan property, semisal perusahaan diluar punya perusahaan yang non syariah (jua miras) ini sebenarnya tidak terkait langsung, sebab yang menjadi fokus utama pihak bank syariah pribadi apa pun bentuk pengembalian dari atau berdasarkan yang haram itu tidak boleh.

Pertanyaan 3 :

Di awal pengajuan sampai pelaksanaan akad transparan dan jelas?

Jawab :

Sangat jelas, karena sebelum akad pihak bank menyampaikan perihal cashflow yang memuat planing atau pengembalian calon nasabah mulai pembiayaan yang cair, penjualan, pembayaran price, sampai masa berakhirnya kontrak itu sudah disepakati oleh kedua belah pihak. jika tidak ada kesepakatan dari kedua belah pihak maka tidak sesuai dengan akad, jadi gambaran angkanya jelas, baik

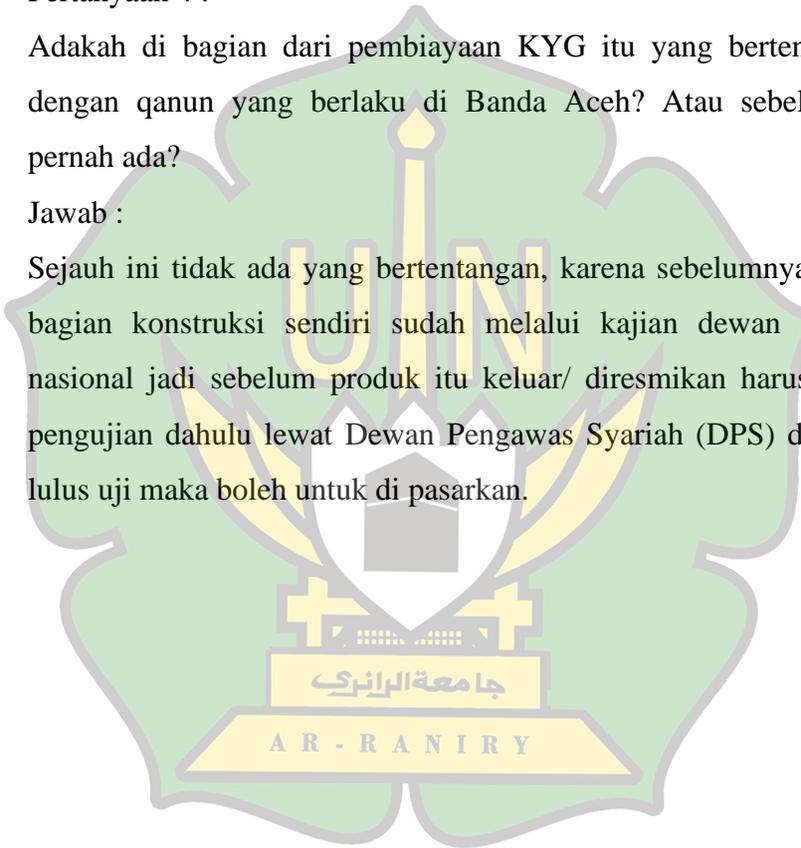
tentang pembagian pokok dan bagi hasil juga transparan di awal, berapa persen keuntungan untuk bank dan berapa keuntungan untuk calon nasabah ini.

Pertanyaan 4 :

Adakah di bagian dari pembiayaan KYG itu yang bertentangan dengan qanun yang berlaku di Banda Aceh? Atau sebelumnya pernah ada?

Jawab :

Sejauh ini tidak ada yang bertentangan, karena sebelumnya untuk bagian konstruksi sendiri sudah melalui kajian dewan syariah nasional jadi sebelum produk itu keluar/ diresmikan harus lewat pengujian dahulu lewat Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan jika lulus uji maka boleh untuk di pasarkan.



**LAMPIRAN 3**  
**HASIL WAWANCARA**  
**ANALISIS KELAYAKAN CALON NASABAH**  
**PEMBIAYAAN KONSTRUKSI KREDIT YASA GRIYA**  
**(KYG) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA**  
**(PERSERO), Tbk KANTOR CABANG SYARIAH BANDA**  
**ACEH**  
**(Pertanyaan Wawancara Berdasarkan Metode 5C+1S)**

Nama Informan : Ilham Kurniawan Putra  
Tempat Penelitian : Pt. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk  
Kantor Cabang Syariah Banda Aceh  
Tanggal : 4 Oktober 2022  
Pukul : 10.00

**Pertanyaan Bagian *Character*:**

1. Bagaimana pihak bank menilai calon nasabah dari sifat dan watak calon nasabah tersebut? Apakah cukup dengan melakukan wawancara saja? Sifat dan watak bagaimana yang diharapkan agar bisa mendapatkan pembiayaan?

Jawab : biasanya ketemu dahulu dengan calon nasabahnya dan dari cara ngomongnya sudah kelihatan calon nasabah ini bisa dipercaya atau tidak punya motivasi, asal-asalan saja. Misalnya kelihatan calon nasabah yang tidak mempunyai modal biasanya dari gaya calon nasabah ngomong itu tidak

mementingkan aspek-aspek legalitas, saat wawancara pihak bank bisa menilai calon nasabah ini bagaimana, cara bicaranya tertata atau tidak dan menilai calon nasabah bisa melalui BI Cheking juga

2. Apakah umur menjadi pertimbangan dalam memberikan pembiayaan? Bagaimana pandangan pihak bank mengenai umur calon nasabah ?

Jawab :

Kalau umur itu ada batasannya biasanya kalau cakup hukum itu dari pihak bank tidak terlalu mempermasalahkan baik itu di atas 17 tahun atau 20 tahun ke atas, sedangkan jika umur calon nasabah sekitar 60an kemudian mempunyai komisariss sekitar umur 50an itu menjadi pertimbangan dan pihak bank juga harus waspada sebab jika terjadi hal yang tidak diinginkan maka tidak ada penerusnya.

3. Bagaimana pihak bank menilai calon nasabah mempunyai iqtikat baik dan bertanggung jawab atas pembiayaan yang diberikan?

Jawab:

Kalau bagian iqtikat baik atau tidaknya calon nasabah tidak terlalu terdeteksi, karna contohnya biasanya calon nasabah melakukan pengajuan ke bank menggunakan mobil itu wajar, dan kemudian saat sudah dikasih pembiayaan calon nasabah

ini ternyata menggunakan pembiayaan untuk membeli mobil baru, dan hal itu tidak bisa dikontrol oleh pihak bank. Maka dari itu pihak bank memberikan pembiayaan sesuai dengan kebutuhan proyek dan juga diberikan secara bertahap

4. bagaimana pihak bank menilai character calon nasabah melalui gaya hidup? Apakah gaya hidup mempunyai pengaruh besar dalam pembiayaan yang diberikan? Langkah apa yang dilakukan pihak bank dalam menilai gaya hidup calon nasabah tersebut?

Jawab:

Gaya hidup calon nasabah juga diperhatikan dari apa yang calon nasabah pakai, apakah yang calon nasabah pakai ini dengan proyek yang akan dibangun, kalau misalnya proyek kecil tetapi gaya calon nasabah ini terbilang mewah, itu bisa dikatakan tidak masuk akal, hal ini sebagai antisipasi agar pembiayaan yang diberikan dapat digunakan semestinya oleh calon nasabah.

5. Bagaimana pihak bank menentukan calon nasabah bisa berkomitmen dalam melakukan pembayaran? Analisa seperti apa yang dilakukan pihak untuk mengetahui calon nasabah mempunyai character tersebut?

Jawab:

Dari cara bicara dengan pihak bank, first impression maksudnya calon nasabah ini menguasai tidak dengan proyek ini, bangun berapa unit, total kebutuhan untuk proyek berapa. Dan biasanya untuk developer yang sudah punya kapasitas dari cara ngomong sudah bagus, pembahasan detail dan menguasai mengenai proyek yang akan dibangun. Di banding dengan calon nasabah yang masih awam dengan proyek yang akan dijalankan dan itu menjadi tanda tanya bagi pihak bank dalam memberikan pembiayaan.

**Pertanyaan bagian *capacity*:**

1. Bagaimana pihak bank menilai dari segi pendapatan calon nasabah sehingga dapat menentukan bisa untuk mendapatkan pembiayaan? Adakah ketentuan tertentu yang harus dilakukan calon nasabah agar memenuhi kriteria pihak bank?

Jawab:

Penentuan dari pendapatan biasanya pihak bank melihat sebelumnya calon nasabah ini sudah punya berapa proyek sebelumnya yang pernah di bangun atau saat pengajuan pembiayaan di BTNS sekarang ada atau tidak proyek yang sedang berjalan, dan pendapatan bisa dilihat juga dari laporan keuangan laba rugi proyek tersebut, yang dimana akan tercermin berapa pendapatan dari calon nasabah ini. Di KYG sendiri tidak memiliki ketentuan harus mempunyai pendapatan sekian itu tidak ada.

2. Bagaimana pihak bank menilai usaha calon nasabah memiliki potensi kemampuan dalam melaksanakan kewajiban/ pembayaran?

Jawab:

3. Seberapa pengaruh tingkat pendidikan seorang calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan?

Jawab:

Kalau untuk tingkat pendidikan itu tidak ada ketentuan dalam pembiayaan KYG, tidak harus bagi calon nasabah itu S1 atau S3. Tetapi dengan pendidikannya calon nasabah semakin tinggi maka bisa dibidang tingkat pemahamannya semakin bagus, mudah mengerti bagaimana step pengajuan pembiayaan dan sebenarnya makin tinggi pendidikan itu lebih ke pola pikir dan pemahaman tentang apa yang disampaikan.

4. Bagaimana pihak bank menganalisa kemampuan calon nasabah dari segi pengalamannya? Bagaimana tanggapan pihak bank mengenai pengalaman calon nasabah yang tidak pernah terlibat dengan proyek konstruksi?

Jawab:

Kalau calon nasabah berpengalaman itu jadi point plus, lebih enak ketika di wawancara dan mudah mengerti saat di jelaskan, dibandingkan dengan calon nasabah baru yang

sebelumnya tidak pernah terlibat sama sekali dengan proyek tersebut itu memang harus dari awal pengajuan sampai dengan akad penjelasannya. Bagi calon nasabah yang sudah berpengalaman beberapa kali pengajuan itu pihak bank juga menjelaskan tapi lebih ke pembayaran, bagi hasil, persetujuan plafon berapa yang akan diberikan.

**Pertanyaan Bagian Syariah :**

1. Apakah portofolio yang tertera dan tercatat syarat serta rukun akad tersebut dibacakan oleh pihak calon nasabah atau hanya pelengkap saja?

Jawab :

Biasanya yang dibacakan itu terkait plafon, jangka waktu yang dikasih, pembayaran, kondisi-kondisi yang tidak boleh dikakukan oleh PT tersebut.

2. Apakah pembiayaan ini mengakomondir non muslim?

Jawab:

Yang di syariah tidak mesti harus dari calon nasabah yang beragama islam saja, boleh melakukan pengajuan oleh non muslim tetapi tetap pada aturan syariah.

## **Pertanyaan mengenai hambatan dan penyelesaian**

Pertanyaan 1:

apa saja hambatan dan penyelesaian hambatan dalam proses analisis kelayakan calon nasabah pembiayaan KYG? Berikut jawaban dari Saudara I:

Hambatan sebelum akad, karena KYG ini pihak bank ada komponen penting itu pertama dua, yang pertama itu data proyek, kedua legalitas perusahaan, dua itu dulu yang kita pegang. Kalau legalitas proyek itu biasanya termasuk suplai listrik, rekomendasi air bersih, rekomendasi pel banjir misalnyakan ada persyaratan bangun gedung IMB Atau PBG. Kemudian kalau legalitas perusahaan apa saja? Laporan keuangan dia, AKTA pendirian dia, struktur perusahaan bagaimana, profil dia bergerak di bidang apa, nah ketika pihak bank merunut itu hambatan nya ada saja. Contohnya di legalitas perusahaan misalnya, kadang kadang umunya di Indonesia itu, perusahaan itu tidak bergerak di satu bidang (hampir perusahaan tidak bergerak di satu bidang) misalnya perusahaan A bagian dia bisa membangun konstruksi, jasa kontraktor, percetakan dll. nanti kadang-kadang pada saat dia mengajukan konstruksi tidak ada profil dia di bidang konstruksi sebelumnya, Cuma ada di pengadaan barang dan jasa saja misalnya.

Kemudian kolab ya, tidak sedikit juga perusahaan yang mengalami permasalahan keuangan, biasanya kalau dia sudah kolab seperti itu,

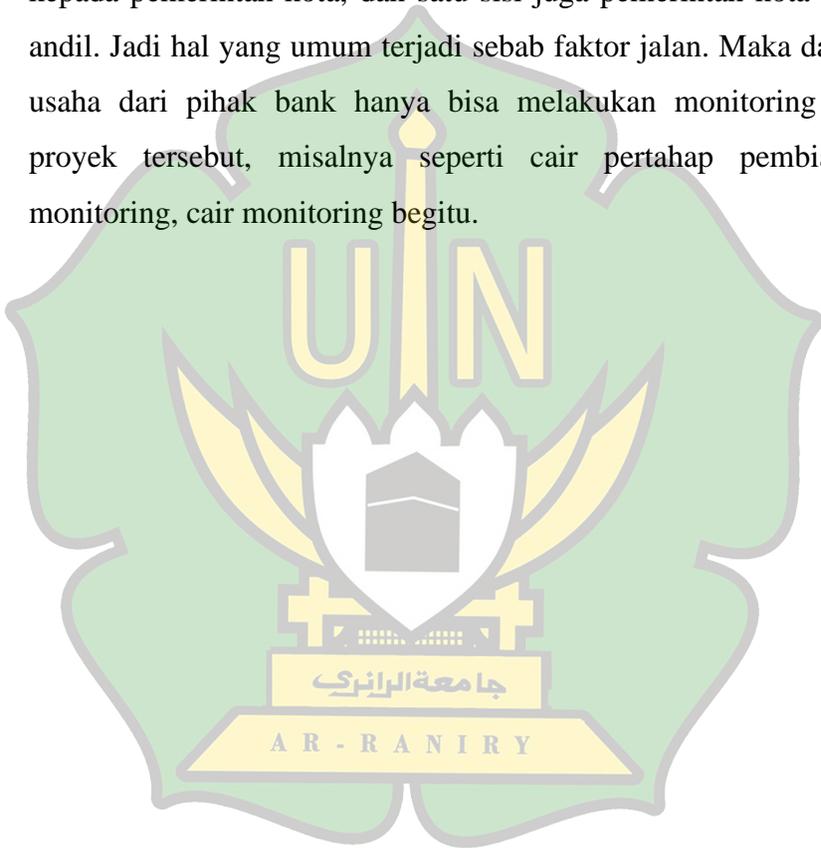
dari pihak bank meminta setidaknya dia lunas dulu pembiayaannya. Hal itu tidak berpatok pada perusahaannya juga, tapi juga dilihat dari segi pengurusnya juga, jika perusahaannya tidak bermasalah tetapi pengurusnya bermasalah maka itu menjadi kendala, dan apabila pengurusnya tidak bermasalah tetapi perusahaannya bermasalah itu juga menjadi kendala. Jadi alangkah baiknya kalau dua-duanya tidak bermasalah.

Permasalahan berikutnya itu di legalitas perusahaan.

Kalau hambatan sesudah akad itu peling ke penjualan, kalau penjualan itu mandet, pengembang tidak bisa jualan. Otomatis itu berdampak ke semua baik itu dari kualitas pembiayaan dia, pengembalian keperbankan tidak ada.

Karna kita ngomongin KYG. Ketika paska akad yang menjadi faktor itu tadi pasti tetap rumah yang dijual, tidak ada yang lain, jadi kalau dia tidak bisa menjual unit rumah ya pasti akan lama dalam pengembalian pembiayaan. Ada juga paska setelah unitnya dibiayai kadang-kadang ada nasabah baru yang KPR atau yang beli cash misalnya. nah masalah ini muncul dari pengembang juga contohnya sudah melakukan penerimaan uang, tetapi tidak melakukan pembangunan perumahan, sebab pihak bank melakukan share, maka pihak bank juga melakukan monitoring. Satu sisi itulah kelemahannya sebab pihak bank tidak bisa masuk ke perusahaan. Maka yang menjadi penghambat tadi terletak di penjualan. Karena sudah di baiayai, maka amanah terletak pada si pengembang itu tadi.

Terus bisa juga dari akses jalan masuk ke proyek, jadi ketika rumah itu di bangun, kita pastikan ada pelepasan jalan dengan si pengembang, jadi nanti pelepasan jalan itu bakalan jadi sepenuhnya tanggung jawab si pengembang, dan satu sisi jalan itu diberikan kepada pemerintah kota, dan satu sisi juga pemerintah kota ambil andil. Jadi hal yang umum terjadi sebab faktor jalan. Maka dari itu usaha dari pihak bank hanya bisa melakukan monitoring pada proyek tersebut, misalnya seperti cair pertahap pembiayaan monitoring, cair monitoring begitu.



#### LAMPIRAN 4

**Wawancara bersama Yudhia Rizki M. Yusuf, karyawan Bank Tabungan Negara (BTN) iB Kantor Cabang Syariah Banda Aceh, 30 Juli 2022.**

**Pertanyaan 1** : Mengapa harus dilakukan analisis pembiayaan terhadap pemohon/calon nasabah pembiayaan?

**Jawab** : Karena analisis itu membuat kepercayaan bank terhadap nasabah, bank memberikan relasi kepada nasabah bukan berarti bank tidak menuntut pengembalian secara cepat, sesuai cashflow atau sesuai arus kas. Analisisnya berdasarkan kriteria yang telah diterapkan (syarat pengajuan)

**Pertanyaan 2** : Metode apa yang digunakan untuk menganalisis pemohon/calon nasabah pembiayaan?

**Jawab** : Pihak bank dapat menilai calon nasabah menggunakan SLIK Idep, atau langsung melakukan wawancara dengan calon nasabah (developer).

**Pertanyaan 4** : Bentuk jaminan/agunan yang seperti apa yang dapat memenuhi persyaratan pengajuan pembiayaan

**Jawab** : Mulai dari sertifikat SHM atau SHGB, IMB, AKTA Bangunan, tanah proyek, jaminan tersebut tidak langsung dijadikan milik pihak bank melainkan akan dilakukan pelelangan terlebih dahulu jika tidak ada yang berminat, maka dapat dikonfirmasi bahwa bentuk jaminan tersebut menjadi milik bank.

**Pertanyaan 5** : Lokasi yang bagaimana agar dapat pembiayaan untuk pembangunan proyek perumahan

**Jawab** : Untuk lokasi di area kota bisa dibilang sudah sesuai Market table, sebaliknya untuk area di luar kota harus memenuhi beberapa syarat sebagai tempat yang layak untuk pembangunan proyek perumahan. Misalnya, lokasi tidak terlalu dekat dengan bibir pantai dengan jarak 1 kilo (sudah paling aman), lokasi tidak jauh dari pemukiman, lokasi tidak dibukit, lokasi tidak berada di pinggiran sungai, dan lokasi tidak berada di area pabrik

**Pertanyaan 7** : Jika lokasi proyek tidak memenuhi sepenuhnya persyaratan dari lokasi yang market table, langkah apa yang diambil oleh pihak bank?

**Jawab** : Jika tempat dari proyek tersebut tidak memungkinkan misalnya, dekat dengan sungai,

jarak proyek pembangunan perumahan kurang dari 1 kilo, berada dekat dengan kawasan pabrik, pembangunan perumahan di daerah perbukitan, dan jauh dari permukiman. Maka pengajuan dari calon nasabah tidak bisa diterima oleh pihak bank walaupun dilihat dari segi kepengurusannya lancar.

**Pertanyaan 8** : Jika pada saat pengajuan pembiayaan, masih ada berkas yang sedang di proses dari pihak developer (balik nama) apakah pengajuan itu akan tetap diproses atau ditolak?

**Jawab** : akan diproses, akan tetapi tidak terjadi akad langsung kalau proses tersebut belum disiapkan, syarat diproses pengajuan juga jika masih terdapat 1 atau 2 berkas yang belum siap dan dengan alasan yang jelas, tetapi jika dominan berkas belum siap maka tidak diproses.

**Pertanyaan 9** : Kendala yang seperti apa yang dihadapi oleh calon nasabah pembiayaan dalam mengajukan pembiayaan?

**Jawab** : yang menjadi kendala bagi nasabah ialah izin pembangunan dari pemerintah setempat, dan untuk sekarang kendala yang dialami nasabah sendiri suatu kebijakan baru dari pemerintah pusat yaitu

setiap pengajuan proyek bangun perumahan diharuskan memiliki PBG (Pengajuan Pembangunan Gedung). PBG ini pengganti yang dulunya IMB. Kebijakan baru ini diterapkan dikarenakan dapat mengetahui lebih jelas alasan, tujuan dan diperuntukkan untuk apa perumahan tersebut dan PBG ini tidak hanya berlaku untuk gedung tetapi juga untuk perumahan.

**Pertanyaan 10 :** Bagaimana cara pihak bank mengatasi kredit macet/NPF?

**Jawab :** usaha dari pihak bank dalam menangani masalah kredit macet itu sendiri biasanya dengan cara mengingatkan nasabah seminggu sebelum jatuh tempo (dilakukan perbulan), memberikan surat peringatan, pengunjungan langsung ke tempat, apabila dari nasabah tersebut sudah tidak sanggup membayar anggarannya maka dari pihak bank akan melakukan proses pada jaminan nasabah untuk menutupi anggarannya.

**Pertanyaan 11 :** Di kol (kolektibilitas) berapa jaminan nasabah digunakan untuk menutup pembiayaan tersebut?

**Jawab :** sebenarnya untuk jaminannya tidak langsung disita oleh pihak bank, sekalipun sudah di kol 5. Sebagai peringatan pihak bank memberikan SP

kepada nasabah maksimal 3 kali, jika memang sudah tidak sanggup maka jaminan tersebut akan dilelang atau dilakukan kate over dengan PT lain, saat pelelangan tidak ada yang berminat maka jaminan tersebut menjadi milik bank. Patokannya tidak hanya di kol 5, tetapi jika nasabah di kol 3 sudah tidak sanggup melakukan pembayaran maka jaminan akan diproses.

**Pertanyaan 15 :** Apakah dari pihak bank melakukan pengawasan pada proyek perumahan tersebut?

**Jawab :** Sudah pasti, pihak bank melakukan pengawasan pada saat pencairan, karna pencairan pembiayaan bertahap (tidak sekaligus). Pengawasan itu sendiri sejalan dengan pencairan berikutnya serta dimintai bukti hasil dari pencairan pembiayaan ditahap sebelumnya (foto bangunan sudah sampai proses mana). Tahapan tersebut juga tergantung dari jumlah plafon yang diberikan misalnya, total 1M maka ditahap awal bisa 300 juta, tahap kedua 400 juta sampai mencapai jumlah yang dijanjikan

## LAMPIRAN 5

### Katalog Pembiayaan Konstruksi Pada Bank BTN Syariah Banda Aceh

Pembiayaan Konstruksi BTN		BTN بنقديہ	
→ Tujuan Pembiayaan	Pembiayaan dengan prinsip akad kerjasama (Mu syarakah) yang diberikan kepada pembangkit perumahan dan bisnis sejenis untuk menyediakan modal kerja guna membiayai konstruksi proyek perumahan yang meliputi bangunan atau rumah berikut infrastruktur terkait.		
→ Benefit / Manfaat	• Memberikan solusi atas segala kebutuhan konstruksi untuk kelancaran bisnis anda.		
→ Fitur / Karakteristik	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pembayaran berasal dari hasil penjualan rumah yang dibiayai konstruksinya.</li><li>• Jangka waktu maksimal 4 tahun.</li><li>• Maksimal pembiayaan 80% dari nilai kebutuhan konstruksi.</li><li>• Pencaraan pembiayaan sesuai prestasi proyek.</li><li>• Agunan pembiayaan lokasi proyek itu sendiri.</li><li>• Biaya:<ul style="list-style-type: none"><li>- Administrasi</li><li>- Notaris</li></ul></li></ul>		
→ Persyaratan	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pemohon bisa berbentuk Badan Hukum, Non Badan Hukum dan Perorangan</li><li>• Legaltas usaha lengkap:</li><li>• Akta Pendirian, SIUP, TDR, NPWP dan Ijin khusus usaha</li><li>• Legaltas proyek lengkap</li><li>• Sertifikat hak atas tanah, Site plan, IMB, dan kelengkapan lainnya</li><li>• Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir</li><li>• Berpengalaman minimal 2 tahun mengelola usaha sejenis</li></ul>		

## LAMPIRAN 6

### Dokumentasi Penelitian dengan Developer Di Bamda Aceh



## LAMPIRAN 7

### Dokumentasi Penelitian di Bank BTN Syariah Banda Aceh

